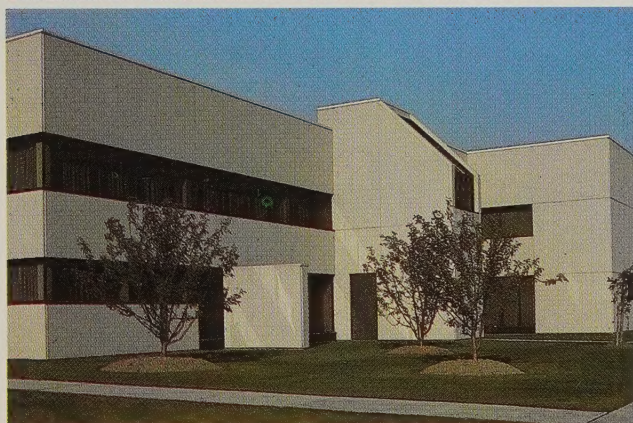


TD REALTY INVESTMENTS 1978 Annual Report



TRUSTEES*

Gordon E. Arnell, Edmonton
Executive Vice-President,
Oxford Development Group Ltd.

H. Clark Bentall, Vancouver
Chairman and Chief Executive Officer,
The Dominion Construction
Company Limited

William D. Clarkson, Toronto
Assistant General Manager, Mortgages,
The Toronto-Dominion Bank

Philip H. Davies, Toronto
President and Chief Operating Officer,
G & B Automated Equipment Limited

Gordon C. Gray, Toronto
Chairman and Chief Executive Officer,
A. E. LePage Limited

G. E. W. (Ted) Hemmans, Toronto
Retired; until July 1, 1977,
President and General Manager,
TD Realty Investments

Alan B. Hockin, Toronto
Executive Vice-President, Investments,
The Toronto-Dominion Bank

Frederick A. M. Huycke, Q.C., Toronto
Partner, Osler, Hoskin & Harcourt,
Barristers and Solicitors

C. Patrick Keeley, Toronto
Retired; until December 31, 1973,
Vice-Chairman,
McLeod Young Weir Limited

Robert W. Korthals, Toronto
Chairman, TD Realty Investments,
Executive Vice-President and
Chief General Manager,
The Toronto-Dominion Bank

André Marcil, O.C., Montreal
President and Chief Executive Officer,
The Montreal City and District
Savings Bank

H. Keith Morley, Toronto
Chairman and Chief Executive Officer,
Costain Limited

William C. Poole, Toronto
President and General Manager,
TD Realty Investments,
Vice-President,
The Toronto-Dominion Bank

David A. B. Steel, Toronto
Partner, Borden & Elliot,
Barristers and Solicitors

Neil R. Wood, Toronto
President, The Cadillac Fairview
Corporation Limited

OFFICERS*

Robert W. Korthals, Chairman

William C. Poole,
President and General Manager

Mervyn L. Wales, Superintendent

Martin J. Kahu, Superintendent

Arch J. H. McLean, Lead Supervisor

Norman R. Roth, Treasurer

Harold J. Keller, Comptroller

R. V. Peter Eagan, Secretary

PORTFOLIO MANAGEMENT PERSONNEL*

Frances-Marie L. Almeida

Ross F. J. Armstrong

William M. Greenwood

Ronan J. Grogan

Martin J. Kahu

Arch J. H. McLean

David T. McMahon

Louis J. Puppi

Mervyn L. Wales

* As at January 19, 1979.

Mailing Address

TD Realty Investments
P.O. Box 143
Toronto-Dominion Centre
Toronto, Ontario
M5K 1H1

Securities Listings

Montreal Stock Exchange
Toronto Stock Exchange
Vancouver Stock Exchange

Unit Registrar & Transfer Agent

Canada Permanent Trust Company
Toronto, Ontario

Auditors

Deloitte Haskins & Sells
Toronto, Ontario

FINANCIAL HIGHLIGHTS For The Years Ended December 31

For The Year	1978	1977
Earnings available for distribution	\$ 7,699,000	\$ 6,694,000
Average number of units outstanding	2,600,529	2,470,719
Per trust unit:		
Net income after appropriations	\$2.96	\$2.71
Income distributions	\$2.95	\$2.70
Return on unitholders' equity	12.6%	11.4%

At Year End

Investment commitments:		
Funded	\$212,986,000	\$191,100,000
Unfunded	47,399,000	49,993,000
Total	<u>\$260,385,000</u>	<u>\$241,093,000</u>

Market Price* of Units and Distributions Paid

Quarter Ending	Unit Price		Distributions Declared And Paid for The Quarter
	High	Low	
	1978		
December 31 **	\$27	\$24½	\$.83
September 30	27½	26	.72
June 30	27¼	25¼	.70
March 31	26½	24½	.70
			<u>\$2.95</u>
	1977		
December 31 **	\$25½	\$23½	\$.75
September 30	24¾	23¾	.68
June 30	25	21¾	.64
March 31	26¾	24¾	.63
			<u>\$2.70</u>

* Market price according to Toronto Stock Exchange.

** Distribution paid in January to December 31 unitholders.

**The Annual Meeting of Unitholders will be held in the
Confederation Room of The Royal York Hotel, Toronto, at 11:00 a.m.,
Wednesday, April 18, 1979.**

PRESIDENT'S REPORT

We are pleased to report that 1978 was a successful year for the Trust. Income distribution was \$7.7 million or \$2.95 a trust unit, the highest in the history of the Trust. The distribution represented a 9% increase from the 1977 level and was possible primarily because interest spreads widened. In addition, there was a nominal increase in average mortgage loans outstanding and interest on the non-accrual mortgage loans was kept reasonably current.

At December 31, 1978, funded investments were \$213 million or 11.5% greater than at prior year-end. Funded and accepted but unfunded commitments totalled \$260 million, an 8% increase over the prior year. Both were historically high totals for the Trust and were achieved in spite of repayments and prepayments during the year of \$93 million. Due to the unexpectedly high level of loan repayments, the Trust did not reach its projected portfolio growth of \$50 million. However, we do not foresee the same turnover in mortgage loans in 1979 and look for an increase in outstanding fundings at the year-end of \$30 million or more.

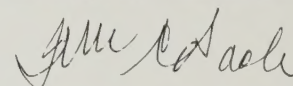
Two years ago the unitholders were advised that one group borrowing about \$6 million, with the underlying security largely represented by undeveloped land in Montreal, were not able to meet their interest obligations. We are pleased to report that during the past year, the non-accrual mortgage loans improved considerably. Principal repayments of \$1.9 million were received and commencing about mid-year, interest has been kept current.

The Trust now holds security on additional assets which we believe fully protects the outstanding principal and unpaid interest. The borrowers are seriously considering the advisability of disposing of assets to further reduce borrowings during the current year and meanwhile, the account receives very careful supervision.

It has been the policy of the Trust to maintain in excess of 50% of its portfolio in variable rate mortgages and this policy will continue. To accommodate an increase in fixed rate mortgages, the Trust issued for the first time medium term fixed rate senior notes having maturities up to five years. It is our expectation that additional medium term notes will be issued from time to time when interest rates and terms are considered appropriate for matching with fixed rate investments.

The outlook for 1979 is somewhat cloudy due to generally sharply higher interest rates and narrowing interest spreads. Nonetheless the large network of branches of the Adviser, The Toronto-Dominion Bank, is a source of increasing business for the Trust and combined with additional marketing emphasis by our portfolio management personnel, average fundings during the year are expected to increase and earnings should again be entirely satisfactory. The Trust continues as always to adapt its lending policies to meet changes in the marketplace with a view to maximizing investment opportunities without compromising the quality of the mortgage portfolio.

Mr. Gordon E. Arnell, a resident of Edmonton and Executive Vice-President of Oxford Development Group Ltd., joined the Board of Trustees during the year and we extend a most cordial welcome. He and the other Trustees offer sound guidance and I personally appreciate their ongoing assistance. To the staff of the Adviser whose day-to-day responsibilities relate to the Trust, a special word of appreciation and with their continuing best efforts, the Trust will prosper.



William C. Poole
President and General Manager
February 12, 1979

NATURE OF THE TRUST AND OPERATIONS

GENERAL

TD Realty Investments, an unincorporated trust, was established in June 1972 as Canada's first real estate investment trust ("REIT"). The Trust operates as a diversified mortgage financing intermediary which enables investors to participate in a professionally managed and leveraged portfolio of mortgage loans and other real estate investments.

The objective of the Trust is to develop a portfolio of mortgage and real estate investments for its unitholders that will meet three fundamental requirements:

- 1) quality security,
- 2) a satisfactory rate of return, and
- 3) long term capital appreciation.

TRUST UNITS AND INCOME DISTRIBUTION POLICY

Units of the Trust which are purchased and sold through investment dealers are readily marketable as they are traded on the Toronto, Montreal, and Vancouver Stock Exchanges similar to corporate shares. The units are currently eligible under the Income Tax Act of Canada as investments for registered retirement savings plans, registered retirement income funds, deferred profit sharing plans, and registered home ownership savings plans.

The Trust considers that it has conducted its affairs so as to qualify as a "Unit Trust" and as a "Mutual Fund Trust" under the Income Tax Act of Canada. The Trust is not taxed on that portion of its taxable income which is paid or payable to unitholders. The Trust distributes 100% of its taxable

income through quarterly payments to its unitholders. Income distributions received by unitholders for 1978 were interest income for tax purposes of the unitholders and therefore not eligible for the dividend tax credit. Such distributions are eligible for the \$1,000 interest, dividends, and capital gains deduction.

MANAGEMENT

The Trust is managed by a Board of elected Trustees who collectively have extensive experience in all aspects of real estate and finance.

The Trust receives investment and financial advice from its Adviser which, since the inception of the Trust, has been The Toronto-Dominion Bank. The Adviser has made available to the Trust the services of its mortgage, property development and credit personnel. The Trust benefits from investment opportunities generated by the Adviser through its branch network and through the many associations it has developed over the years as the banker for builders and developers. In formulating and implementing its capital management policies, the Trust also benefits from the Adviser's knowledge of capital markets.

INVESTMENT POLICY

Within the limitations of the Declaration of Trust and Ontario Securities Commission policy, the Trustees vary the mix of maturities, floating interest rate component, types, geographic diversity and amounts of mortgage, real estate equity and other investments in the light

of changes in economic conditions and other relevant factors. In response to market conditions the Trust's lending policy has become progressively more selective and emphasis has been primarily placed on commitments stipulating floating rates of interest. The Trust's investment policies and their methods of implementation may be altered in the future as new investment forms are developed.

The following is representative of the types of loans and investments the Trust seeks:

Residential Mortgages:

The Trust intends that residential mortgages will continue to hold an important position in its portfolio. Such loans may be either N.H.A. or conventional mortgage loans on single or multiple family units of all types. To date, the single family housing mortgages have been purchased in blocks from the Adviser.

Mortgage Loans on Income-Producing Property:

Loans have been made to provide term mortgage financing on a broad range of commercial and industrial properties, such as shopping centres, office buildings, warehouses, manufacturing facilities, apartments and hotels. These investments are secured by first mortgages on the properties with loan to value ratios normally up to 75%, but ratios in excess of this figure will be considered if either the excess is insured, the financial responsibility of the parties concerned is undoubted, or the property itself has special characteristics which tend to enhance its long term value.

NATURE OF THE TRUST AND OPERATIONS (continued)**Development Mortgage Loans:**

Medium term loans will be made to assist financing the acquisition of unimproved land and the cost of converting it into serviced lots where we are satisfied the lots can be brought to market within a relatively short time and a market exists for the finished product.

Construction Mortgage Loans:

By itself and in conjunction with the Trust's Adviser, TD Realty Investments is actively participating in construction loans on numerous types of developments including residential, commercial and industrial properties.

Standing Loans:

This is a medium term mortgage financing against newly completed projects and is designed to give the developer a period of time to lease the premises and arrange long term financing based on economic values. Developers are often anxious to "mature" their investments before seeking term mortgage commitments and in conjunction with construction mortgage loans, the Trust can play an imaginative and useful financing role.

Wrap-around Loans:

The Trust is prepared to make investments in wrap-around mortgages when a property's value justifies making an additional loan subject to an outstanding prior mortgage and when it

is not possible or desirable to retire the prior encumbrance. The principal amount of the wrap-around loan is equal to the outstanding balance under the prior mortgage and the amount of new money required and normally, as holder of the wrap-around mortgage, the Trust would assume responsibility for payments required under the prior encumbrance.

Second Mortgage Loans:

As with wrap-around mortgages, the Trust is prepared to grant a second mortgage when a property's value justifies an additional encumbrance and when it is not possible or desirable to retire the prior mortgage.

Real Estate Equity Investments:

The Trust seeks equity investments in real estate projects which show promising income-producing capabilities.

The diversification as to type of the Trust's total investment commitments as at December 31 for the last three years has been as follows:

	<u>1978</u>	<u>1977</u>	<u>1976</u>
Commercial	42.9%	36.4%	40.6%
Land and development . .	22.1	20.9	20.6
Residential	18.1	25.8	22.9
Industrial	16.9	16.9	15.8
Equity	—	—	.1

The geographic diversification of the Trust's total investment commitments as at December 31 over the last three years has been as follows:

	<u>1978</u>	<u>1977</u>	<u>1976</u>
Ontario	66.9%	70.1%	69.6%
Alberta	11.7	7.4	10.5
British Columbia .	10.3	9.4	8.3
Quebec	5.2	8.2	7.5
Atlantic Provinces	2.8	.3	.1
Manitoba	1.9	2.2	1.3
Saskatchewan . .	.6	1.8	1.9
Northwest Territories6	.6	—
Foreign	—	—	.8

TDRI LIMITED

The Trust conducts its debt borrowings through TDRI Limited (the "Company"). The debt issued by the Company is a qualified investment under certain federal and provincial acts including the Canadian and British Insurance Companies Act (Canada) whereas securities including trust units issued directly by the Trust do not so qualify. The Financing Agreement between the Trust and the Company provides that the Company's business is limited to the borrowing of funds and the onlending of these funds to the Trust, when and as requested by the Trust. These "back-to-back" borrowings by the Trust from the Company are on terms and conditions substantially similar to the borrowings of the Company.

FIVE YEAR FINANCIAL REVIEW OPERATING RESULTS

Total revenue for 1978 increased 8.6% over 1977 mainly because the increase in bank prime rate from 8.25% to 11.50% during 1978 caused a similar increase in the gross yield on that portion (over 50%) of the Trust's mortgage fundings which fluctuates with changes in bank prime. (These floating rate mortgages are basically financed by short-term borrowings whose costs usually fluctuate with changes in bank prime.) In addition, interest received on the non-accrual mortgage loans increased significantly, prepayment bonuses were received on the early repayment of a number of mortgages prior to their maturity dates, and average funded investments increased slightly.

Figure 1
Total Revenue

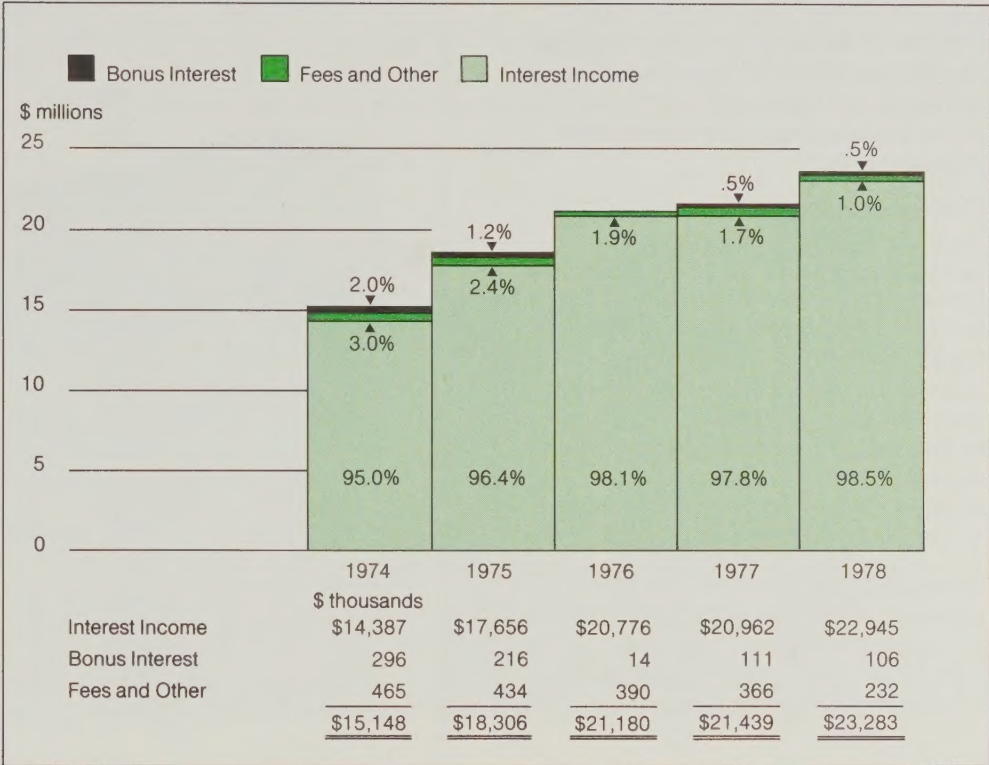
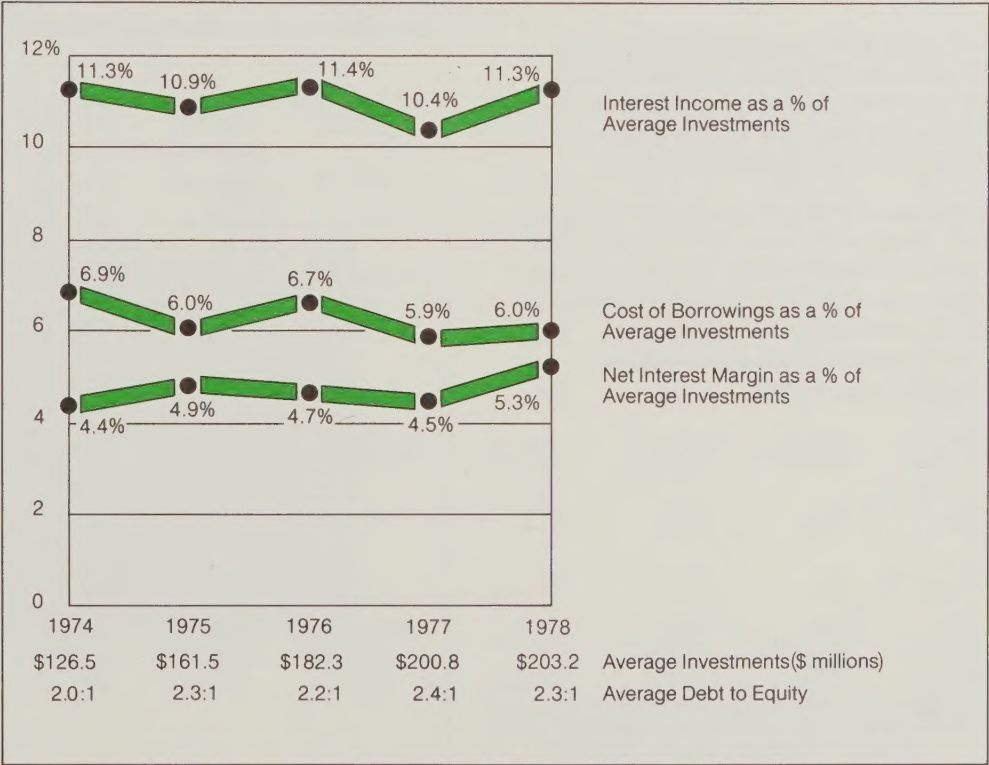


Figure 2
Net Interest Margin as a % of Average Investments



Net interest margin as a percentage of average investments is the difference between interest income (exclusive of bonus interest) and interest costs divided by average investments.

Net interest margins are a function of interest rate spread and debt to equity ratio. The interest rate spread widened significantly in 1978 compared to 1977 mainly because of an increase in interest received on the non-accrual mortgage loans, prepayment bonuses received, and a significant increase in spread between the rate of the Trust's cost of short-term borrowings and the bank prime rate to which the Trust's variable rate mortgage investments are tied. Although average investments increased, the average debt to equity ratio declined in 1978 because of conversion of \$3.5 million of the 1972 participating subordinated note into trust units.

FIVE YEAR FINANCIAL REVIEW OPERATING RESULTS

Explanations for variances over the last five years of revenue less borrowing costs as a percentage of average investments, can be derived from the preceding two charts and accompanying commentary (Figures 1 and 2).

The major 1978 operating expenses are the advisory fee and the provision for losses. Commentary on the general nature of these expenses appears at Notes 1(b) and 1(d), respectively, to the consolidated financial statements. With the commencement in 1976 of the establishment of an allowance for losses and a reserve for future losses, the operating expenses and appropriations of the Trust have remained fairly constant as a percentage of average investments.

Therefore, the return (after appropriations) on average investments for 1978 compared to 1977 increased from 3.3% to 3.8% for the reasons given at Figure 2 for the increase in the net interest margin.

Figure 3

Return (after appropriations) on Average Investments

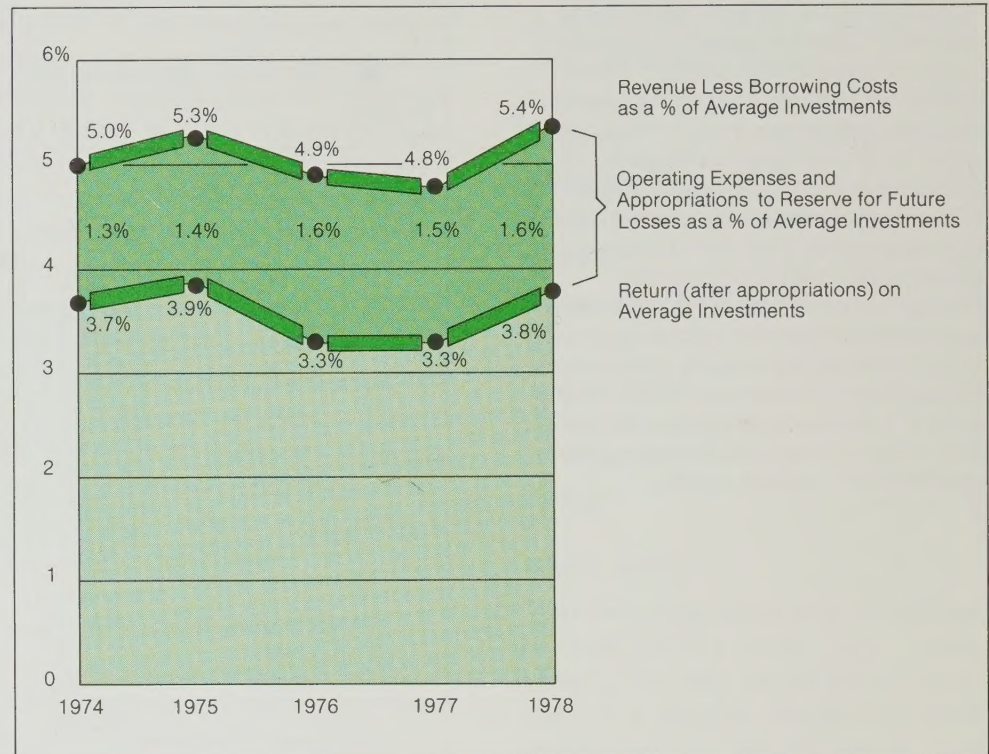
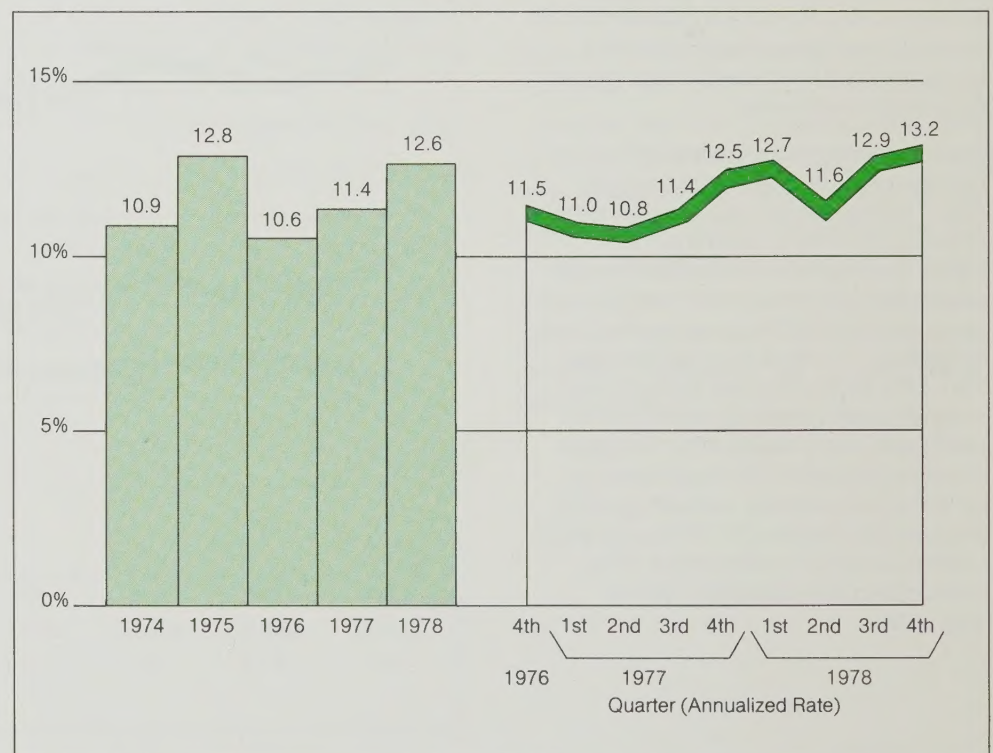


Figure 4

Return (after appropriations) on Average Unitholders' Equity



The Trust's return (after appropriations) on average unitholders' equity increased from 11.4% to 12.6% during the year. For the last five years, the Trust's return on equity has been greater than 10½%.

Return on average equity is the product of both return on assets and leverage of debt to equity. Although the average debt to equity ratio of the Trust declined slightly in 1978 compared to 1977, the Trust's return on average funded investments increased significantly.

Income distributions per trust unit declared to the unitholders in 1978 were \$2.95, an increase of 9.3% compared to 1977, and the highest distribution in the history of the Trust.

The income per trust unit in 1978 was \$2.96 (9.2% increase) based on the weighted average number of trust units outstanding during the year of 2,600,529 (5.3% increase).

Figures for income distributions per trust unit and net income per trust unit differ sometimes because the former is based on the number of units outstanding on the distribution record date, whereas the latter is based on the weighted average number of trust units outstanding during the year.

Figure 5

Income Distributions Declared and Net Income After Appropriations – Per Trust Unit

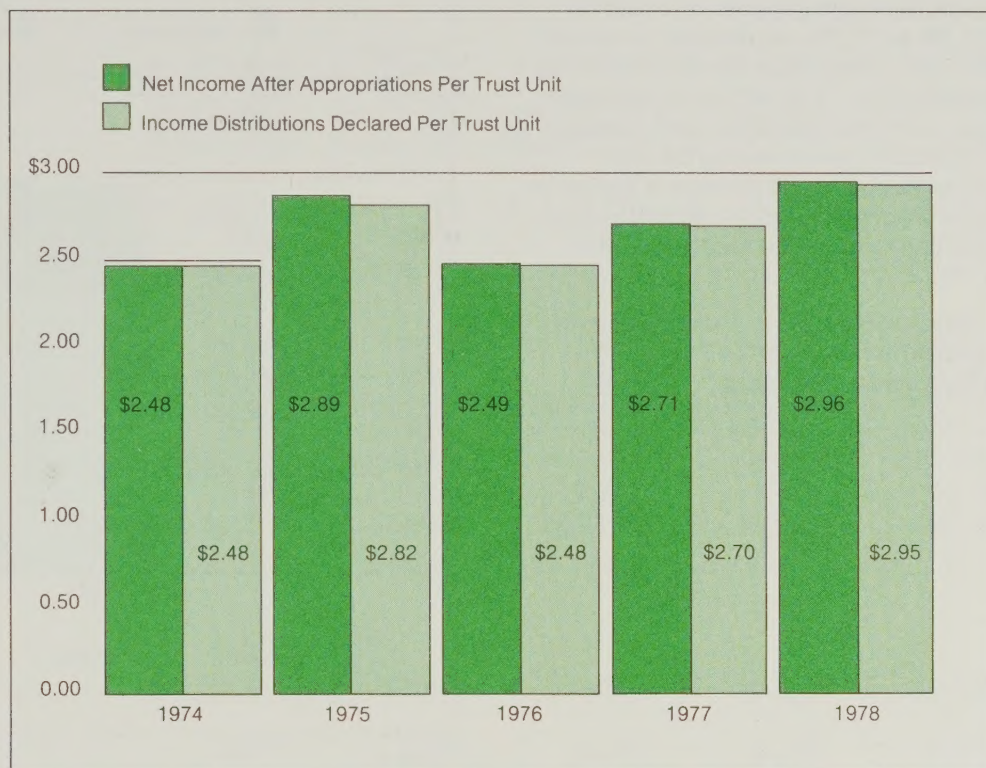


Figure 6

Quarterly Results of Operations (Unaudited)

	1978				1977 Restated*			
	Quarter Ended				Quarter Ended			
	Dec. 31	Sept. 30	June 30	Mar. 31	Dec. 31	Sept. 30	June 30	Mar. 31
	(Thousands of Dollars)				(Thousands of Dollars)			
Revenue	\$6,519	\$6,005	\$5,499	\$5,260	\$5,166	\$5,313	\$5,401	\$5,559
Borrowing costs	3,563	3,132	2,925	2,618	2,712	2,784	3,070	3,244
Total revenue less borrowing costs	2,956	2,873	2,574	2,642	2,454	2,529	2,331	2,315
Operating expenses	878	864	813	791	544	839	762	747
Net income	2,078	2,009	1,761	1,851	1,910	1,690	1,569	1,568
Appropriations to reserve for future losses	—	—	—	—	43	—	—	—
Earnings available for distribution	\$2,078	\$2,009	\$1,761	\$1,851	\$1,867	\$1,690	\$1,569	\$1,568
PER TRUST UNIT:								
Net income	79¢	76¢	67¢	74¢	77¢	68¢	64¢	64¢
Appropriations to reserve for future losses	—	—	—	—	2	—	—	—
Net income after appropriations	79¢	76¢	67¢	74¢	75¢	68¢	64¢	64¢
Income distributions	83¢	72¢	70¢	70¢	75¢	68¢	64¢	63¢

*As a result of the establishment in the fourth quarter of 1977 of a provision for losses that related to all of 1977, the 1977 quarterly figures have been restated for comparative purposes.

FIVE YEAR FINANCIAL REVIEW ASSETS AND LIABILITIES

During 1978, advanced and total investment commitments increased by 11.5% and 8.0%, respectively, compared to 1977 to reach their highest levels in the history of the Trust. Although these levels were achieved by the year-end, average funded investments during the year increased only 1.2% because of the carry-over effect of very heavy mortgage principal repayments in the fourth quarter of 1977.

The schedule to the financial statements outlines the nature of the Trust's investment commitments.

Figure 7

Investment Commitments

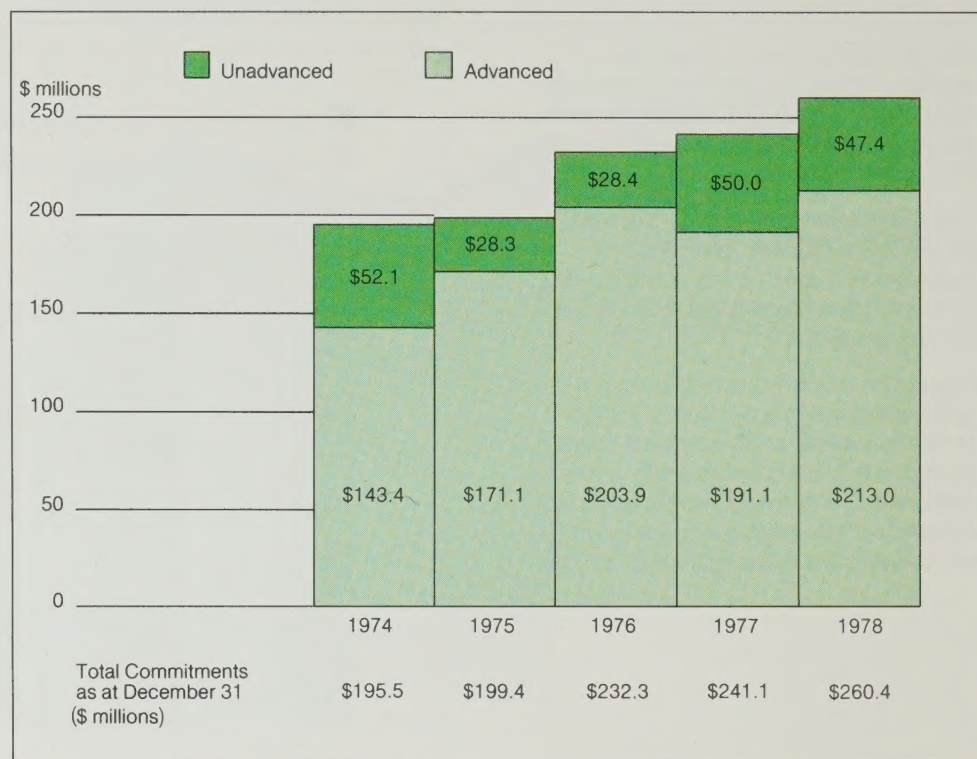
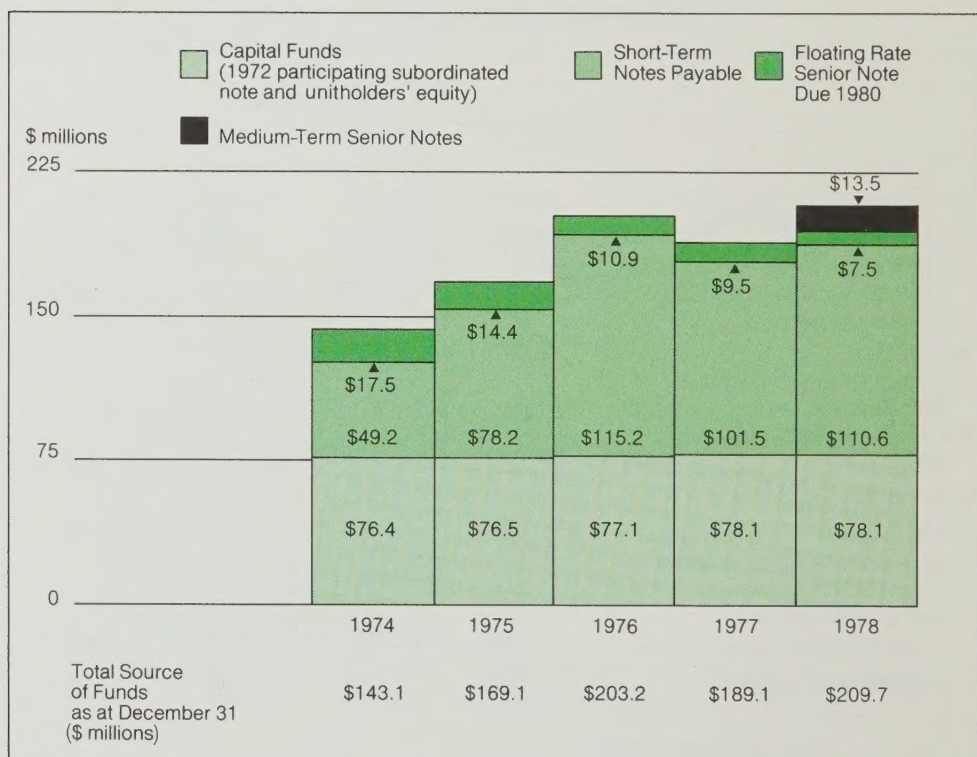


Figure 8

Source of Funds



FIVE YEAR STATISTICAL REVIEW

	1978	1977	1976	1975	1974
Position At Year End					
Mortgage and other real estate investments (\$000 omitted):					
Advanced portion	\$ 212,986	\$ 191,100	\$ 203,860	\$ 171,129	\$ 143,357
Unadvanced portion	47,399	49,993	28,434	28,328	52,095
Total commitments	<u>\$ 260,385</u>	<u>\$ 241,093</u>	<u>\$ 232,294</u>	<u>\$ 199,457</u>	<u>\$ 195,452</u>
Borrowings and Capital Funds (\$000 omitted):					
Short-term notes payable	\$ 110,601	\$ 101,458	\$ 115,249	\$ 78,212	\$ 49,204
Floating rate senior note due 1980	7,434	9,471	10,882	14,432	17,500
Medium-term senior notes	13,500	—	—	—	—
Capital Funds:					
1972 participating subordinated note	15,647	19,110	19,453	21,546	33,526
Unitholders' equity	62,484	59,021	57,684	54,989	42,887
	<u>\$ 209,666</u>	<u>\$ 189,060</u>	<u>\$ 203,268</u>	<u>\$ 169,179</u>	<u>\$ 143,117</u>
Number of trust units outstanding	2,632,794	2,494,274	2,442,523	2,357,319	1,873,248
Number of unitholders	8,441	8,477	8,382	8,548	9,135
Unitholders' equity per trust unit	\$23.73	\$23.66	\$23.62	\$23.33	\$22.89

Results For The Year

Earnings (\$000 omitted):

Revenue	\$ 23,283	\$ 21,439	\$ 21,180	\$ 18,306	\$ 15,148
Expenses:					
Short-term borrowing costs	9,273	8,994	9,099	5,548	5,079
Interest on—participating subordinated note	1,626	1,915	1,954	2,539	3,353
—floating rate senior note	741	901	1,180	1,630	428
—medium-term senior notes	598	—	—	—	—
Advisory fee	2,105	1,892	1,716	1,666	1,180
Provision for losses	641	577	—	—	—
Other	600	423	611	636	473
Total expenses	<u>15,584</u>	<u>14,702</u>	<u>14,560</u>	<u>12,019</u>	<u>10,513</u>
Net income	7,699	6,737	6,620	6,287	4,635
Appropriations to reserve for future losses	—	43	565	—	—
Earnings available for distribution	<u>\$ 7,699</u>	<u>\$ 6,694</u>	<u>\$ 6,055</u>	<u>\$ 6,287</u>	<u>\$ 4,635</u>
Per trust unit:					
Net income	\$2.96	\$2.73	\$2.72	\$2.89	\$2.48
Appropriations to reserve for future losses	—	.02	.23	—	—
Net income after appropriations	<u>\$2.96</u>	<u>\$2.71</u>	<u>\$2.49</u>	<u>\$2.89</u>	<u>\$2.48</u>
Income distributions	<u>\$2.95</u>	<u>\$2.70</u>	<u>\$2.48</u>	<u>\$2.82</u>	<u>\$2.48</u>
Average number of trust units outstanding during year	2,600,529	2,470,719	2,432,116	2,172,935	1,866,283

Returns And Margins

Average interest margin*	5.3%	4.5%	4.7%	4.9%	4.4%
Average debt to equity ratio	2.3:1	2.4:1	2.2:1	2.3:1	2.0:1
Return on average investments	3.8%	3.3%	3.3%	3.9%	3.7%
Return on average unitholders' equity	12.6%	11.4%	10.6%	12.8%	10.9%

*Exclusive of bonus interest.

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME AND UNDISTRIBUTED INCOME

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1978
(with prior year's figures for comparison)

	1978	1977
	(Thousands of Dollars)	
Revenue:		
Interest on investments	\$23,051	\$21,073
Fees and other revenue	232	366
Total revenue	<u>23,283</u>	<u>21,439</u>
Expenses:		
Short-term borrowing costs	9,273	8,994
Interest on:		
Medium-term senior notes	598	—
Floating rate senior note	741	901
Participating subordinated note	1,626	1,915
Advisory fee (Note 1(b))	2,105	1,892
Mortgage servicing fee	273	277
Provision for losses (Note 1(d))	641	577
Trustee fees and expenses	47	41
Other	280	105
Total expenses	<u>15,584</u>	<u>14,702</u>
NET INCOME FOR THE YEAR (Note 1(f))	7,699	6,737
Appropriations to reserve for future losses (Note 1(d))	—	43
Earnings Available for Distribution	7,699	6,694
Undistributed income at beginning of the year	200	200
	<u>7,899</u>	<u>6,894</u>
INCOME DISTRIBUTIONS	7,699	6,694
UNDISTRIBUTED INCOME AT END OF THE YEAR	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 200</u>
Per Trust Unit:		
Net income (Note 6(a))	\$2.96	\$2.73
Appropriations to reserve for future losses	—	.02
Net income after appropriations	<u>\$2.96</u>	<u>\$2.71</u>
Income distributions	<u>\$2.95</u>	<u>\$2.70</u>

See notes to consolidated financial statements.

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

AS AT DECEMBER 31, 1978
(with prior year's figures for comparison)

	1978	1977
	(Thousands of Dollars)	
Assets		
Investments—at cost—Schedule	\$212,986	\$191,100
Allowance for losses (Note 1(d))	(1,218)	(577)
	<u>211,768</u>	<u>190,523</u>
Cash and short-term investments	823	1,071
Interest and other receivables	2,324	1,696
TOTAL	<u>\$214,915</u>	<u>\$193,290</u>
Liabilities		
Short-term notes payable	\$110,601	\$101,458
Medium-term senior notes (Note 2)	13,500	—
Floating rate senior note due 1980 (Note 3)	7,434	9,471
Accounts payable and accrued expenses	2,801	2,014
Refundable commitment fees	269	341
Income distribution payable	2,179	1,875
Total liabilities	<u>136,784</u>	<u>115,159</u>
Capital Funds		
1972 participating subordinated note (Note 4)	15,647	19,110
Equity:		
Trust units (Note 5)	61,676	58,213
Undistributed income	200	200
Reserve for future losses (Note 1(d))	608	608
Total capital funds	<u>78,131</u>	<u>78,131</u>
TOTAL	<u>\$214,915</u>	<u>\$193,290</u>

On behalf of the Trustees:

R. W. Korthals, Trustee

W. C. Poole, Trustee

See notes to consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1978
(with prior year's figures for comparison)

	1978	1977
	(Thousands of Dollars)	
Source of Funds:		
Net income for the year	\$ 7,699	\$ 6,737
Add—non-cash item—provision for losses	641	577
	8,340	7,314
Mortgage principal repayments	93,533	69,743
Proceeds from issue of trust units	3,463	1,294
Short-term borrowings—net	9,143	—
Medium-term borrowings—net	13,500	—
Reduction in cash and short-term investments	248	378
Other—net	391	493
Total funds provided	\$128,618	\$79,222
Application of Funds:		
Mortgage loans and other real estate investments	\$115,419	\$56,983
Reduction of short-term borrowings—net	—	13,791
Income distributions	7,699	6,694
Partial repayment of floating rate senior note due 1980	2,037	1,411
Reduction of 1972 participating subordinated note	3,463	343
Total funds applied	\$128,618	\$79,222

See notes to consolidated financial statements.

AUDITORS' REPORT

To the Unitholders of
TD Realty Investments:

We have examined the consolidated balance sheet of TD Realty Investments as at December 31, 1978 and the consolidated statements of income and undistributed income and of changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Trust as at December 31, 1978 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Toronto, Ontario
January 18, 1979

DELOITTE HASKINS & SELLS
Chartered Accountants

CONSOLIDATED SCHEDULE OF INVESTMENT PORTFOLIO

AS AT DECEMBER 31, 1978

Nature of Investment	Estimated Weighted Average Yield (Advanced Portion)	Investment Commitments		
		Advanced Portion	Unadvanced Portion	Total
		(Thousands of Dollars)		
First Mortgages:				
Completed properties:				
Residential—N.H.A.	10.8%	\$ 23,256	\$ —	\$ 23,256
—Conventional	13.3	9,269	502	9,771
Commercial	12.1	55,509	12,418	67,927
Industrial	11.8	31,516	4,209	35,725
Construction:				
Residential	13.5	6,803	2,358	9,161
Commercial	13.5	10,605	16,770	27,375
Industrial	13.3	2,442	1,525	3,967
Land and development	13.3	36,512	5,424	41,936
Junior Mortgages:				
Completed properties:				
Residential	11.3	4,315	4	4,319
Commercial	12.1	13,870	1,034	14,904
Industrial	12.2	2,541	—	2,541
Construction:				
Residential	—	—	500	500
Commercial	13.3	1,461	—	1,461
Industrial	13.8	1,757	153	1,910
Land and development	14.1	9,016	2,502	11,518
Equity Participation	—	21	—	21
	<u>12.4%</u>	<u>208,893</u>	<u>47,399</u>	<u>256,292</u>
Non-accrual Mortgage Loans (see Note 4 below)				
1978		\$212,986	\$47,399	\$260,385
1977		\$191,100	\$49,993	\$241,093

1. The advanced portion of the loans matures as follows:

1979—\$50,977,000	1982—\$20,275,000
1980—\$29,915,000	1983—\$44,953,000
1981—\$38,720,000	1984 and thereafter—\$28,125,000

- 55% of the advanced portion of the loans have rates which are subject to adjustments with changes in the bank prime rate or the Trust's short-term borrowing costs.
- \$45,714,000 of the total loans carry rights to bonus interest based on profits or rentals. Average yields do not include the bonus interest provided for in these loans.
- Interest income on the non-accrual mortgage loans has been recorded on a cash basis. As at December 31, 1978, interest of \$565,000 was unpaid. Formal arrangements provide for minimum monthly aggregate interest payments of \$25,000 but commencing in the latter part of 1978, the borrowers have been paying interest on a current basis at the full interest rate. The Trust has the right to require that all or any portion of the interest arrears be paid if it considers that the borrowers are able to do so. During 1978, these mortgage loans were reduced by principal repayments of \$1,921,000. The borrowers have additionally secured the Trust sufficiently so that eventual full repayment of all principal and interest is likely.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS December 31, 1978**1. Operating and Accounting Policies****a) The Trust:**

TD Realty Investments is a trust created pursuant to a declaration of trust made in Toronto, Ontario. Certain related activities are carried on by a wholly-owned subsidiary company whose accounts are consolidated in these financial statements.

b) The Adviser:

The Toronto-Dominion Bank is under contract to provide investment and financial advice and administrative and accounting services to the Trust and its subsidiary. Under these contracts, the Bank receives a monthly fee not in excess of $1/12$ of 1% of the cost of the investment portfolio and amounts committed or guaranteed. The fee received is subject to certain limitations based on other expenses incurred by the Trust, average net assets, net income and average invested assets of the Trust.

c) Financing:

Under the terms of a financing agreement between TDRI Limited and the Trust, TDRI Limited has undertaken to limit its business to the borrowing of funds and the lending of these funds to the Trust on substantially similar terms and conditions, when and as requested by the Trust. The Trust reimburses TDRI Limited for certain expenses incurred in connection with these operations.

d) Allowance for Losses and Reserve for Future Losses:

To date, no investments of the Trust have been written off.

The Trust establishes on its investment portfolio an allowance for losses which is provided by charges against income. This allowance, which totals \$1,218,000 at December 31, 1978, includes a component in respect of possible losses on specific investments and a component for losses not yet specifically identified.

In addition, a reserve in the amount of \$608,000 for possible future investment losses has been appropriated from undistributed income.

It is intended that by December 31, 1979, the allowance and the reserve in aggregate will approximate 1.5% of eligible assets (1.0% at December 31, 1978).

e) Income Recognition:

The Trust ceases accruing interest on any loan where more than ninety days' interest is in arrears or such lesser period as may be deemed appropriate, unless satisfactory arrangements have been made to provide for payment in full of both principal and interest.

f) Income Tax Status:

The Trust considers that it has conducted its affairs so as to qualify as a "Unit Trust" and as a "Mutual Fund Trust" under the Income Tax Act of Canada. The Trust is not taxed on that portion of its taxable income which is paid or payable to unitholders. The Trustees have declared an income distribution to unitholders of record on December 31, 1978 of all the taxable income of the Trust for 1978, less amounts already distributed in respect of 1978. Accordingly, no provision for income taxes on the income of the Trust has been made in these financial statements. Income taxes have been provided on the taxable income of the subsidiary company and are included in other expenses.

2. Medium-Term Senior Notes

The medium-term senior notes mature as follows:

1979—	\$ 5,000,000
1981—	3,500,000
1983—	5,000,000
	<u>\$13,500,000</u>

3. Floating Rate Senior Note Due 1980

The floating rate senior note due 1980 matures on October 15, 1980, and is subject to repayment in whole or in part on January 15 or July 15 of each year. Interest is payable quarterly at a rate adjusted monthly to 0.49% below the immediately preceding month-end prime rate of The Toronto-Dominion Bank. During 1978, this note also bore additional interest of \$36,000 to amortize certain issue and commission expenses incurred by TDRI Limited (see Note 1(c)). At December 31, 1978, there were no unamortized expenses.

4. 1972 Participating Subordinated Note

The 1972 participating subordinated note, which matures on February 15, 1993, is unsecured and by its terms is declared to be subordinated, in certain circumstances, to future borrowings and guarantees. Interest is payable semi-annually at a fixed rate of 5.51% per annum, plus participating interest at a rate of up to 4.5% per annum based upon

net revenue (excluding gains or losses on dispositions) after certain deductions. In certain circumstances, the note is subject to prepayment in whole or in part.

5. Trust Units

The beneficial interest provided for in the Declaration of Trust is divided into trust units without par value and the number of trust units authorized to be issued is 12,000,000.

The 1972 debentures of TDRI Limited, totaling \$15,647,000 at December 31, 1978, are guaranteed by the Trust, and are convertible at the option of the holder into trust units on the basis of one trust unit for each \$25 principal amount of debentures. During 1978, \$3,463,000 of the 1972 debentures were converted into 138,520 trust units, thereby increasing the number of trust units outstanding as at December 31, 1978, to 2,632,794 compared to 2,494,274 as at December 31, 1977.

6. Earnings per Trust Unit

a) Earnings per trust unit are calculated to give effect to the average equity employed by the Trust and, accordingly, are based on the weighted average number of trust units outstanding during the year—2,600,529 in 1978 and 2,470,719 in 1977.

b) If all the debentures referred to in Note 5 which totalled \$19,110,000 at January 1, 1978 had been converted as of that date, the fully diluted 1978 earnings per trust unit would have been \$2.86.

7. Commitments and Contingent Liabilities

In addition to the commitments disclosed in the Schedule, the Trust is contingently liable as follows:

a) Through its subsidiary as a guarantor of the principal and interest of a mortgage loan amounting to \$2,134,000;

b) Through its indirect equity interest in Toronto Eaton Centre for \$4,363,000, representing its 2% share of the estimated completed cost of the centre.

8. Lines of Credit

The Trust has available unused lines of bank credit amounting to \$50,000,000 at December 31, 1978.

1. Pratiques relatives à l'exploitation

a) La Fiducie :
TD Realty Investments est une Fiducie qui a été créée en vertu d'une déclaration de fiducie faite à Toronto (Ontario). Certaines activités connexes sont exercées par une filiale en propriété exclusive dont les comptes sont consolidés dans les pré-sents états financiers.

b) Le Conseiller :

En vertu d'un contrat, la Banque Toronto-Dominion dispense à la Fiducie et à sa filiale des conseils en matière de place-ment et de financement, et met à leur dis-position ses services comptables et administratifs. Aux termes des contrats, la Banque touche des honoraires mensuels ne dépassant pas 1/12^e du coût du porte-feuille de placements et des sommes engagées ou garanties. Les honoraires reçus sont assujettis à certaines restric-tions fondées sur les autres dépenses engagées par la Fiducie, l'actif net moyen, le bénéfice net et la moyenne de l'actif investi de la Fiducie.

c) Le financement :

Conformément à un accord de finance-ment intervenu entre TDRI Limited et la Fiducie, TDRI Limited s'est engagé à res-treindre son activité à l'emprunt de fonds et à prêter ces mêmes fonds à la Fiducie selon des modalités essentiellement ana-logues, à la demande de cette dernière. La Fiducie doit rembourser TDRI Limited de certains frais engagés relativement à ces activités.

d) Provision pour pertes et réserve pour per-tes éventuelles :
Jusqu'ici, aucun des placements de la Fiducie n'a été radié.

Relativement à son portefeuille de place-ments, la Fiducie se constitue une provi-sion pour pertes et impute la charge aux résultats. Cette provision, laquelle s'élève à \$1 218 000 au 31 décembre 1978, tient compte des pertes possibles sur des pla-cements déterminés et comporte une pro-vision générale relativement aux autres placements.
De plus, une réserve de \$608 000 pour pertes éventuelles constituera envi-ron 1,5% de l'actif admissible (1,0% au 31 décembre 1978).

e) Comptabilisation du revenu :

La Fiducie cesse de comptabiliser l'intérêt

couru sur un prêt lorsque l'intérêt arriéré dépasse quatre-vingt-dix jours ou une période moindre selon qu'on le juge à pro-pos, à moins que des dispositions conve-nables n'aient été prises pour assurer le remboursement intégral du capital et de l'intérêt.

f) Statut fiscal :

La Fiducie considère qu'elle a géré ses affaires de façon à être reconnue comme une "fiducie d'investissement à participa-tion unitaire" et une "fiducie de fonds mutuel", en vertu de la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu. La Fiducie n'est pas imposée sur la partie de son revenu impo-sable versée ou à verser à ses détenteurs d'unités. Les fiduciaires ont déclaré une répartition des bénéfices aux détenteurs d'unités inscrits le 31 décembre 1978 rela-tivement à la totalité du revenu imposable de la Fiducie pour 1978, moins les som-mes déjà versées en ce qui concerne 1978. Par conséquent, les présents états financiers ne comportent aucune provi-sion pour impôts sur le revenu, en ce qui concerne le revenu de la Fiducie. Les impôts ont été pourvus à même le revenu imposable de la filiale et sont intégrés aux autres dépenses.

3. Billet prioritaire à taux flottant

échéant en 1980

2. Billets prioritaires à moyen terme
Les billets prioritaires à moyen terme vien-nent à échéance comme suit :

1979—\$ 5 000 000
1981— 3 500 000
1983— 5 000 000
<u>\$13 500 000</u>

L'échéance du billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980 a été fixée au 15 octobre 1980; ce billet est remboursable en tout ou en partie le 15 janvier ou le 15 juillet de chaque année. L'intérêt est payable trimestriellement à un taux mensuel rajusté de 0,49% inférieur au taux préférentiel de la Banque Toronto-Dominion en vigueur à la fin du mois qui pré-cède immédiatement. Au cours de 1978, ce billet a également porté un intérêt supplé-mentaire de \$36 000 qui a servi à amortir cer-tains frais d'émission et de commission que TDRI Limited a engagés (voir note 1(c)). Au 31 décembre 1978, tous les frais avaient été amortis.

4. Billet participant subordonné de 1972

Le billet participant subordonné de 1972, lequel arrivera à échéance le 15 février 1993, n'est pas garanti et, en vertu des conditions qui le régissent, est subordonné aux garan-ties et aux emprunts futurs, dans certains

5. Unités de fiducie

La participation prévue par la déclaration de fiducie est divisée en unités de fiducie sans valeur au pair et le nombre d'unités autorisé pour émission est de 12 000 000.
Les débentures 1972 de TDRI Limited, les-quelles totalisaient \$15 647 000 au 31 décembre 1978, sont garanties par la Fiducie et sont, au gré du détenteur, convertibles en unités de fiducie à raison d'une unité de fidu-cie contre chaque tranche de \$25 de la somme en capital des débentures. Au cours de 1978, une somme de \$3 463 000 relative aux débentures 1972 a été convertie en 138 520 unités de fiducie et de ce fait, le nombre d'unités de fiducie en circulation est passé de 2 494 274 au 31 décembre 1977 à 2 632 794 au 31 décembre 1978.

6. Bénéfices par unité de fiducie

a) Les bénéfices par unité de fiducie sont cal-culés en fonction de l'avoir moyen utilisé par la Fiducie et, par conséquent, sont fon-dés sur le nombre moyen pondéré d'unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice, soit 2 600 529 en 1978 et 2 470 719 en 1977.
b) Si toutes les débentures dont fait état la note 5, lesquelles totalisaient \$19 110 000 au 1^{er} janvier 1978, avaient été converties à cette date, les bénéfices dilués de 1978 par unité de fiducie auraient été de \$2,86.

7. Engagements et passif éventuel

En outre des engagements mentionnés à l'Annexe, la Fiducie déclare un passif éven-tuel qui s'établit comme suit :
a) Par l'entremise de sa filiale, elle est garante du capital et de l'intérêt d'un prêt hypothé-caire s'élevant à \$2 134 000.
b) Par sa participation indirecte dans le Cen-tre Eaton de Toronto qui s'établit à \$4 363 000, ce qui représente sa part de 2% du coût estimatif du Centre, une fois qu'il sera terminé.

8. Marges de crédit

Au 31 décembre 1978, la Fiducie disposait de marges de crédit bancaire inutilisées attei-gnant \$50 000 000.

AU 31 DÉCEMBRE 1978

Nature des placements	Moyenne pondérée du rendement estimative	Engagements de placements			(en milliers de dollars)
		(Partie déboursée)	Partie		
			déboursée	déboursée	
			Partie non déboursée	Total	

Prêts hypothécaires de premier rang:					
Immubles parachevés:					
Résidentiels—L.N.H.	10,8%	\$ 23 256	\$ —	\$ 23 256	
—conventionnels	13,3	9 269	502	9 771	
Commerciaux	12,1	55 509	12 418	67 927	
Industriels	11,8	31 516	4 209	35 725	
Immubles en construction:					
Résidentiels	13,5	6 803	2 358	9 161	
Commerciaux	13,5	10 605	16 770	27 375	
Industriels	13,3	2 442	1 525	3 967	
Terrains et mise en valeur	13,3	36 512	5 424	41 936	
Prêts hypothécaires de second rang:					
Immubles parachevés:					
Résidentiels	11,3	4 315	4	4 319	
Commerciaux	12,1	13 870	1 034	14 904	
Industriels	12,2	2 541	—	2 541	
Immubles en construction:					
Résidentiels	—	—	500	500	
Commerciaux	13,3	1 461	—	1 461	
Industriels	13,8	1 757	153	1 910	
Terrains et mise en valeur	14,1	9 016	2 502	11 518	
Titre de participation	—	21	—	21	
Prêts hypothécaires comptabilisés selon la méthode de la comptabilité de caisse (voir note 4 ci-après)					
1978		\$212 986	\$47 399	\$260 385	
1977		\$191 100	\$49 993	\$241 093	

1. La partie déboursée des prêts vient à échéance comme suit:

1979—\$50 977 000	1982—\$20 275 000
1980—\$29 915 000	1983—\$44 953 000
1981—\$38 720 000	1984 et années subséquentes—\$28 125 000

2. La partie déboursée des prêts est assujettie, dans une proportion de 55%, à des taux susceptibles d'être rajustés en fonction des changements du taux préférentiel bancaire ou du coût des emprunts à court terme de la Fiducie.
3. Une somme de \$45 714 000 relativement à la totalité des prêts donne droit à un boni d'intérêt fondé sur les profits ou les loyers. Le rendement moyen n'englobe pas le boni d'intérêt prévu par ces prêts.

4. Le revenu d'intérêt produit par les prêts hypothécaires a été comptabilisé selon la méthode de la comptabilité de caisse. Au 31 décembre 1978, l'intérêt impayé s'élevait à \$565 000. Des ententes conclues antérieurement prévoient des mensualités d'intérêt minimales totalisant \$25 000; toutefois, depuis le second semestre de 1978, les emprunteurs versent régulièrement l'intérêt au taux intégral. La Fiducie est en droit d'exiger le paiement de la totalité ou d'une partie des intérêts arriérés lorsqu'elle estime que les emprunteurs sont en mesure de le faire. Au cours de 1978, ces prêts hypothécaires ont diminué grâce à des remboursements en capital de \$1 921 000. Les emprunteurs ont fourni à la Fiducie des garanties excédentaires suffisantes pour assurer vraisemblablement le remboursement intégral du capital et de l'intérêt.

ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1978
(avec les chiffres de l'exercice précédent pour fin de comparaison)

1978
1977
(en milliers de dollars)

Provenance des fonds:		
Bénéfice net de l'exercice	\$ 7 699	\$ 6 737
Plus: poste hors caisse—provision pour pertes	641	577
Remboursement du capital des hypothèques	93 533	69 743
Produit de l'émission d'unités de fiducie	3 463	1 294
Emprunts à court terme—nets	9 143	—
Emprunts à moyen terme—nets	13 500	—
Diminution de l'encaisse et des placements à court terme	248	378
Divers—net	391	493
Total de la provenance des fonds	\$128 618	\$79 222

Utilisation des fonds:		
Prêts hypothécaires et autres placements immobiliers	\$115 419	\$56 983
Diminution des emprunts à court terme—nets	—	13 791
Bénéfices répartis	7 699	6 694
Remboursement partiel du billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980	2 037	1 411
Diminution du billet subordonné participant de 1972	3 463	343
Total de l'utilisation des fonds	\$128 618	\$79 222

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux détenteurs d'unités de
TD Realty Investments,

Nous avons vérifié le bilan consolidé de TD Realty Investments au 31 décembre 1978 ainsi que l'état consolidé de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la Fiducie au 31 décembre 1978 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Toronto (Ontario)
le 18 janvier 1979
DELOITTE HASKINS & SELLS
Comptables agréés

BILAN CONSOLIDÉ

AU 31 DÉCEMBRE 1978
(avec les chiffres de l'exercice précédent pour fin de comparaison)

1978 1977
(en milliers de dollars)

Actif		
Placements—au coût—Annexe	\$212 986	\$191 100
Provision pour pertes (note 1(d))	(1 218)	(577)
Encaisse et placements à court terme	211 768	190 523
Intérêt et autres créances	2 324	1 696
TOTAL	\$214 915	\$193 290

Passif		
Billets à court terme exigibles	\$110 601	\$101 458
Billets prioritaires à moyen terme (note 2)	13 500	—
Billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980 (note 3)	7 434	9 471
Sommes à payer et frais courus	2 801	2 014
Frais d'engagement remboursables	269	341
Bénéfices à répartir exigibles	2 179	1 875
Total du passif	136 784	115 159

Fonds de capital		
Billet subordonné participant de 1972 (note 4)	15 647	19 110
Avoir:		
Unités de fiducie (note 5)	61 676	58 213
Bénéfices non répartis	200	200
Réserve pour pertes éventuelles (note 1(d))	608	608
Total du fonds de capital	78 131	78 131
TOTAL	\$214 915	\$193 290

Au nom des fiduciaires,
R. W. Korhals, fiduciaire
W. C. Poole, fiduciaire

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1978
(avec les chiffres de l'exercice précédent pour fin de comparaison)

	1978	1977
(en milliers de dollars)		
Revenu:		
Intérêt sur placements	\$23 051	\$21 073
Honoraires et autres revenus	232	366
Total du revenu	23 283	21 439
Dépenses:		
Coût des emprunts à court terme	9 273	8 994
Intérêt sur:		
Billets prioritaires à moyen terme	598	—
Billet prioritaire à taux flottant	741	901
Billet subordonné participant	1 626	1 915
Honoraires du conseiller (note 1(b))	2 105	1 892
Frais d'administration des hypothèques	273	277
Provision pour pertes (note 1(d))	641	577
Rétribution et dépenses des fiduciaires	47	41
Divers	280	105
Total des dépenses	15 584	14 702
BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE (note 1(f))	7 699	6 737
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles (note 1(d))	—	43
Bénéfices à répartir	7 699	6 694
Bénéfices non répartis au début de l'exercice	200	200
BÉNÉFICES RÉPARTIS	7 899	6 894
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN DE L'EXERCICE	\$ 200	\$ 200
Bénéfices par unité de fiducie:		
Bénéfice net (note 6(a))	\$2.96	\$2.73
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles	—	.02
Bénéfice net, compte tenu des affectations	\$2.96	\$2.71
Bénéfices répartis	\$2.95	\$2.70

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

Situation à la fin de l'exercice				
1978	1977	1976	1975	1974
(en milliers de dollars):				
\$ 212 986	\$ 191 100	\$ 203 860	\$ 171 129	\$ 143 357
Partie déboursée				
Partie non déboursée				
\$ 260 385	\$ 241 093	\$ 232 294	\$ 199 457	\$ 195 452
Emprunts et fonds de capital (en milliers de dollars):				
\$ 110 601	\$ 101 458	\$ 115 249	\$ 78 212	\$ 49 204
Billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980				
7 434	9 471	10 882	14 432	17 500
Billets prioritaires à moyen terme				
13 500	—	—	—	—
Fonds de capital:				
15 647	19 110	19 453	21 546	33 526
Billet subordonné participant de 1972				
62 484	59 021	57 684	54 989	42 887
Avoir des détenteurs d'unités				
\$ 209 666	\$ 189 060	\$ 203 268	\$ 169 179	\$ 143 117
Nombre d'unités de fiducie en circulation				
2 632 794	2 494 274	2 442 523	2 357 319	1 873 248
Nombre de détenteurs d'unités				
8 441	8 477	8 382	8 548	9 135
\$23.73	\$23.66	\$23.62	\$23.33	\$22.89
Avoir des détenteurs d'unités de fiducie				

Résultats de l'exercice

Bénéfice (en milliers de dollars):		2014		2013		2012		2011		2010	
Revenu	\$ 23 283	\$ 21 439	\$ 21 180	\$ 18 306	\$ 15 148						
Dépenses:											
Coût des emprunts à court terme	9 273	8 994	9 099	5 548	5 079						
Intérêt sur—billet subordonné participant	1 626	1 915	1 954	2 539	3 353						
—billet prioritaire à taux flottant	741	901	1 180	1 630	428						
—billets prioritaires à moyen terme	598	—	—	—	—						
Honoraires du conseiller	2 105	1 892	1 716	1 666	1 180						
Provision pour pertes	641	577	—	—	—						
Divers	600	423	611	636	473						
Total des dépenses	15 584	14 702	14 560	12 019	10 513						
Bénéfice net	7 699	6 737	6 620	6 287	4 635						
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles	—	43	565	—	—						
Bénéfices à répartir	\$ 7 699	\$ 6 694	\$ 6 055	\$ 6 287	\$ 4 635						
Par unité de fiducie:											
Bénéfice net	\$2.96	\$2.73	\$2.72	\$2.89	\$2.48						
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles	—	.02	.23	—	—						
Bénéfice net, compte tenu des affectations	\$2.96	\$2.71	\$2.49	\$2.89	\$2.48						
Bénéfices répartis	\$2.95	\$2.70	\$2.48	\$2.82	\$2.48						
Nombre moyen d'unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice	2 600 529	2 470 719	2 432 116	2 172 935	1 866 283						

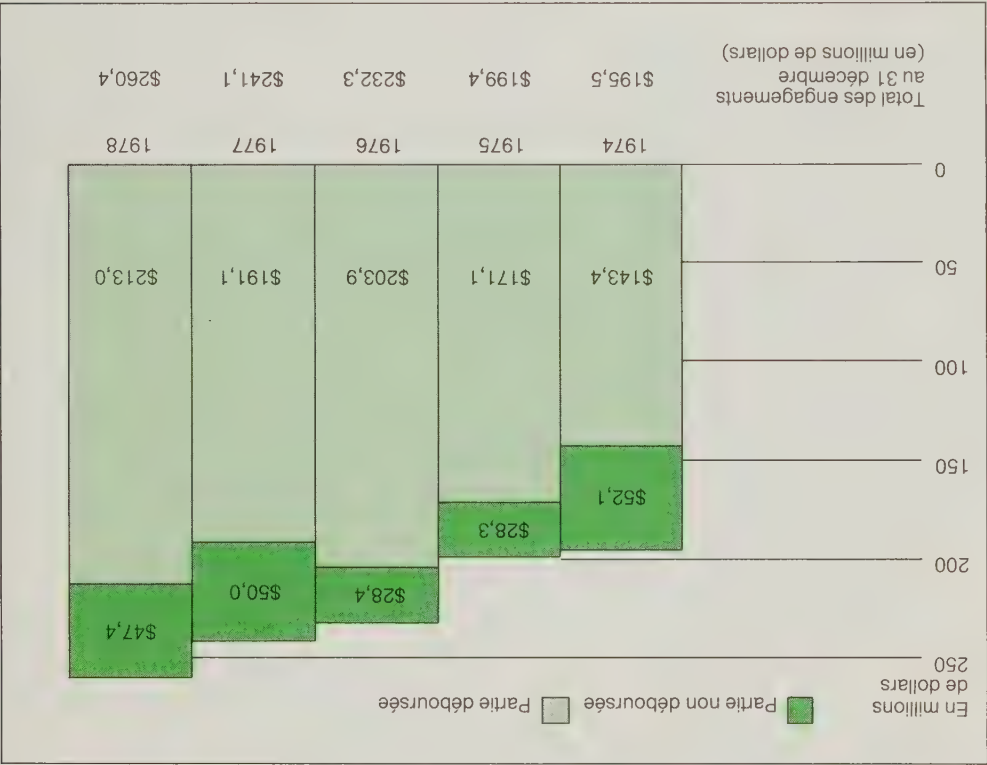
Marges et rendement

10,9%	12,8%	10,6%	11,4%	12,6%	des détenteurs d'unités
					Rendement de l'avoir moyen
3,7%	3,9%	3,3%	3,3%	3,8%	Rendement des placements moyens
2,0:1	2,3:1	2,2:1	2,4:1	2,3:1	à l'avoir des détenteurs d'unités
					Ratio du passif moyen
4,4%	4,9%	4,7%	4,5%	5,3%	Marge moyenne d'intérêt*

* À l'exclusion du boni d'intérêt.

Figure 7

Engagements relatifs aux placements

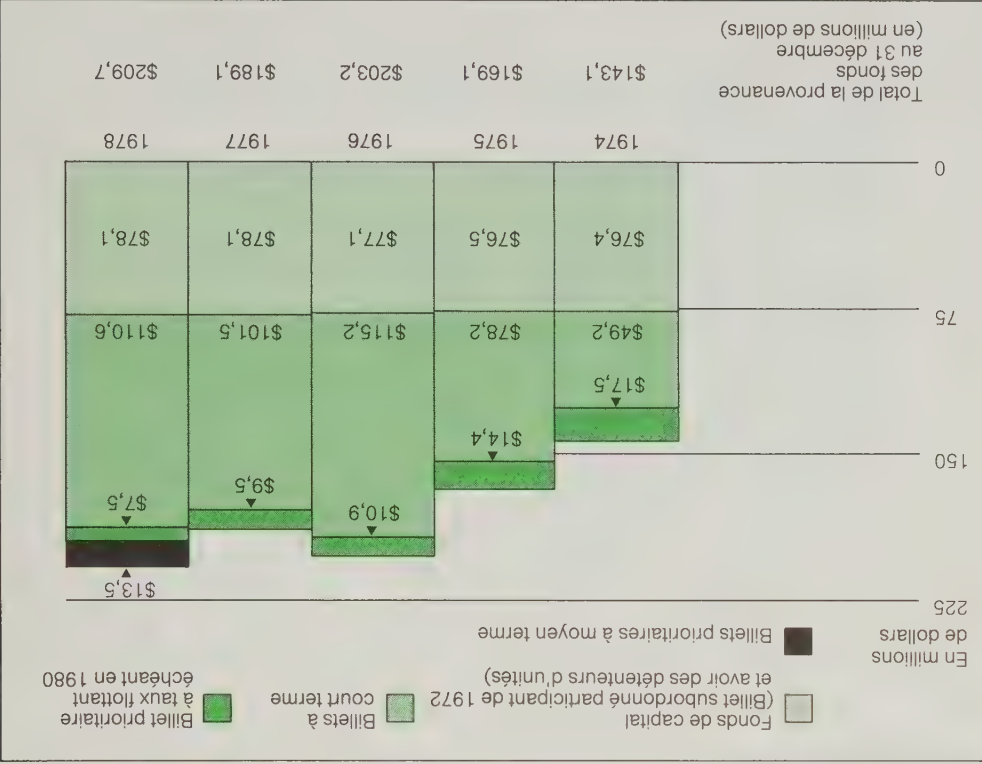


En 1978, la partie déboursée et les engagements globaux relatifs aux placements ont augmenté respectivement de 1,5% et de 8,0% pour atteindre des chiffres sans précédent dans l'histoire de la Fiducie. Même si ces résultats ont été obtenus au cours du second semestre de l'exercice, les placements moyens capitalisés n'ont augmenté que de 1,2% pendant l'exercice, en raison de l'effet du report des remboursements particulièrement élevés de capital, relativement aux prêts hypothécaires, survenus au cours du quatrième trimestre de 1977.

L'Annexe des états financiers décrit la nature des engagements relatifs aux placements de la Fiducie.

Figure 8

Provenance des fonds



En 1978, le remboursement de \$2,0 millions du billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980 ainsi que l'augmentation de \$21,9 millions des placements capitalisés ont été financés au moyen d'un nombre accru d'emprunts sur la foi d'effets de commerce, de même que par l'émission pour la toute première fois de billets prioritaires à moyen terme qui, au 31 décembre 1978, totalisaient \$13,5 millions.

Résultats d'exploitation trimestriels (non vérifiés)									
1978					1977				
Trimestres terminés les					Trimestres terminés les				
31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 mars
Revenu.....	\$6 519	\$6 005	\$5 499	\$5 260	\$5 166	\$5 313	\$5 401	\$5 559	
Coût des emprunts.....	3 563	3 132	2 925	2 618	2 712	2 784	3 070	3 244	
Revenu global moins coût des emprunts.....	2 956	2 873	2 574	2 642	2 454	2 529	2 331	2 315	
Frais d'exploitation.....	878	864	813	791	544	839	762	747	
Bénéfice net.....	2 078	2 009	1 761	1 851	1 910	1 690	1 569	1 568	
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles.....	—	—	—	—	43	—	—	—	
Bénéfices à répartir.....	\$2 078	\$2 009	\$1 761	\$1 851	\$1 867	\$1 690	\$1 569	\$1 568	
PAR UNITÉ DE FIDUCIE:									
Bénéfice net.....	79 cents	76 cents	67 cents	74 cents	77 cents	68 cents	64 cents	64 cents	
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles.....	—	—	—	—	2	—	—	—	
Bénéfice net, compte tenu des affectations.....	79 cents	76 cents	67 cents	74 cents	75 cents	68 cents	64 cents	64 cents	
Bénéfices répartis.....	83 cents	72 cents	70 cents	70 cents	75 cents	68 cents	64 cents	63 cents	

*Par suite de la constitution, au cours du quatrième trimestre de 1977, d'une provision pour pertes ayant trait à la totalité de l'exercice 1977, les chiffres trimestriels de 1977 ont été redressés pour fin de comparaison.

Figure 6

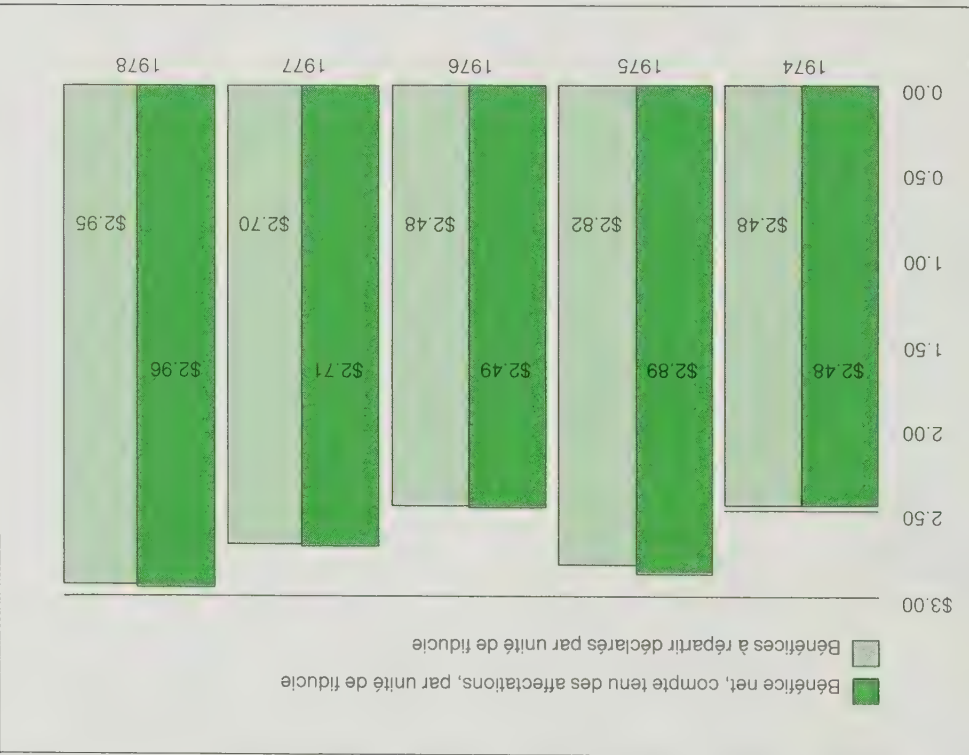


Figure 5

Bénéfices à répartir déclarés et bénéfice net, compte tenu des affectations, par unité de fiducie

Les bénéfices à répartir par unité de fiducie qui ont été déclarés en 1978 aux détenteurs d'unités ont atteint \$2.95, soit une augmentation de 9,3% en regard de 1977. Il s'agit là d'une répartition record dans l'histoire de la Fiducie.

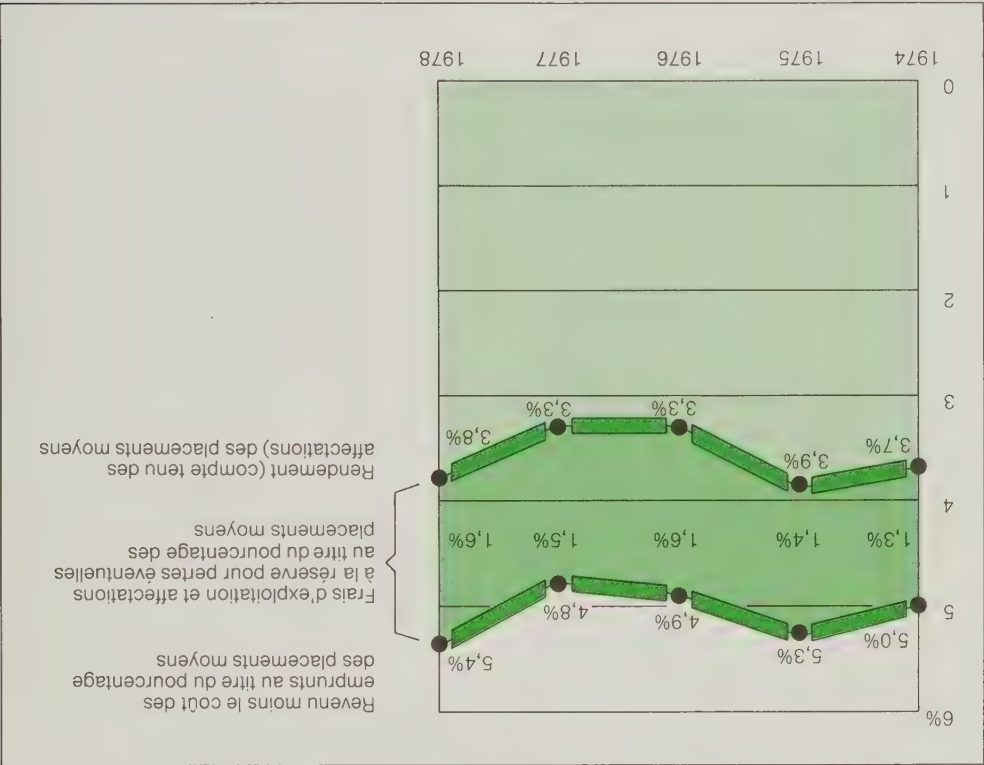
Le bénéfice net par unité de fiducie s'est élevé en 1978 à \$2.96 (soit une augmentation de 9,2%), d'après le nombre moyen pondéré des unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice, soit 2 600 529 (un accroissement de 5,3%).

Il peut arriver que les chiffres se rapportant aux bénéfices répartis et au bénéfice net par unité de fiducie diffèrent quelque peu, du fait que les premiers s'appuient sur le nombre d'unités en circulation à la date de la répartition, pendant que les autres se fondent sur le nombre moyen pondéré des unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice.

REVUE FINANCIERE DES CINQ DERNIERS EXERCICES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Figure 3

Rendement (compte tenu des affectations) des placements moyens



En consultant les deux graphiques précédents ainsi que les remarques qui les accompagnent, on s'explique les écarts qui existent entre le revenu des cinq derniers exercices moins le coût des emprunts au titre du pourcentage des placements moyens (figures 1 et 2).

Les principaux frais d'exploitation de 1978 représentent les honoraires du Conseilier et la provision pour pertes. Des explications sur la nature de ces frais sont données aux notes 1 (b) et 1 (d) qui accompagnent les états financiers consolidés. Depuis la constitution, en 1976, d'une provision pour pertes et d'une réserve pour pertes éventuelles, les frais d'exploitation et les affectations de la Fiducie sont demeurés à peu près stables, au titre du pourcentage des placements moyens.

Par conséquent, le rendement (compte tenu des affectations) des placements moyens de 1978 est passé, comparative-ment à 1977, de 3,3% à 3,8%. Les raisons de l'augmentation de la marge d'intérêt net sont énoncées à la figure 2.

Le rendement (compte tenu des affectations) de l'avoir moyen des détenteurs d'unités de la Fiducie est passé de 11,4% à 12,6%, dans le courant de l'exercice. Au cours des cinq derniers exercices, le rendement de l'avoir de la Fiducie a été supérieur à 10 1/2%.

Le rendement de l'avoir moyen représente à la fois le produit du rendement de l'actif et l'effet de levier de la dette en regard de l'avoir. Bien que le ratio du passif moyen à l'avoir des détenteurs d'unités de la Fiducie ait quelque peu diminué en 1978 par rapport à 1977, il n'en reste pas moins que le rendement des placements moyens capitalisés de la Fiducie s'est nettement accru.

Rendement (compte tenu des affectations) de l'avoir moyen des détenteurs d'unités

Figure 4

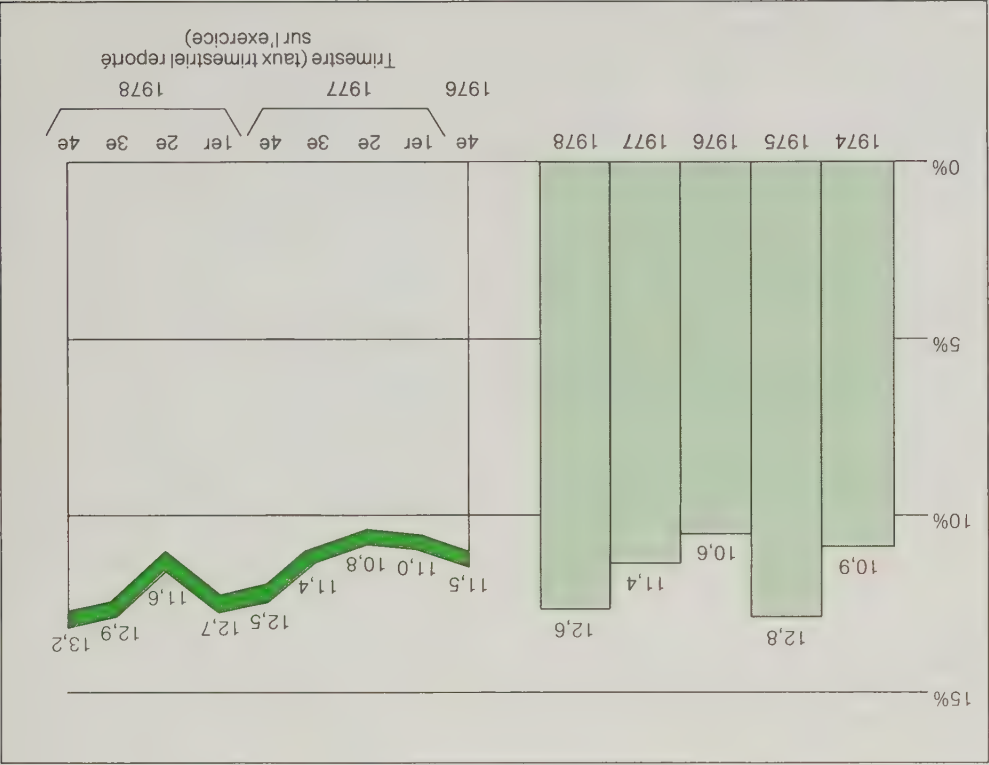
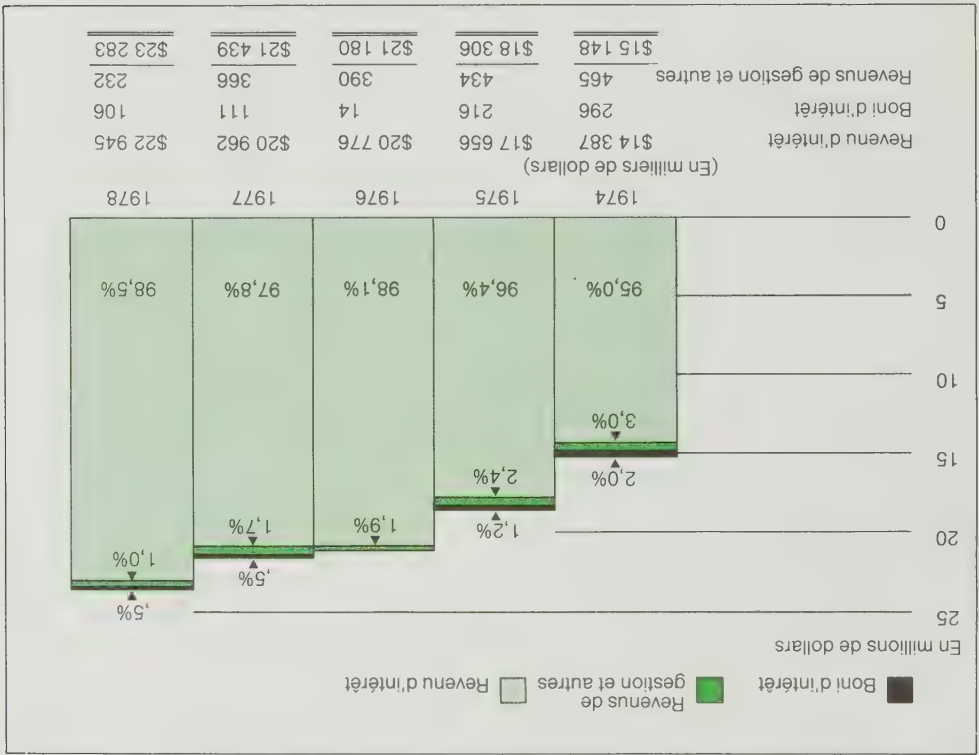


Figure 1
Revenu global

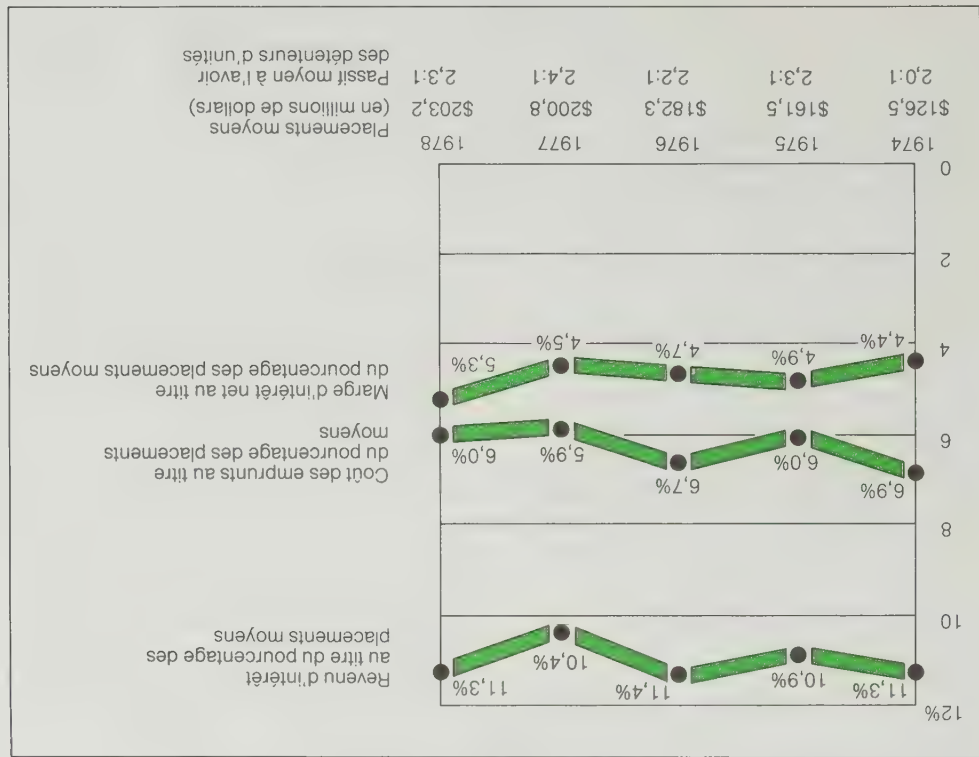


Le revenu global de 1978 a augmenté de 8,6% en regard de 1977. Cette augmentation est surtout attribuable à une majoration du taux préférentiel bancaire qui est passé de 8,25% à 11,50% au cours de 1978, entraînant un accroissement analogue du rendement de cette tranche (plus de 50%) du capital investi par la Fiducie dans des prêts hypothécaires, laquelle tranche subit les fluctuations du taux préférentiel bancaire. (Ces prêts hypothécaires à taux flottant sont essentiellement financés au moyen d'emprunts à court terme dont le coût varie généralement en fonction du taux préférentiel bancaire.) En outre, l'intérêt reçu sur les prêts hypothécaires comptabilisés selon la méthode de la comptabilité de caisse a augmenté considérablement; le remboursement anticipé d'un certain nombre de prêts hypothécaires a permis d'encaisser un boni d'intérêt et les placements capitalisés moyens ont connu une légère hausse.

La marge d'intérêt net au titre du pourcentage des placements moyens représente la différence qui existe entre le revenu d'intérêt (à l'exclusion du boni d'intérêt) et les frais d'intérêt, divisée par les placements moyens.

Les marges d'intérêt net sont fonction de l'écart des taux d'intérêt et du ratio du passif à l'avoir des détenteurs d'unités. L'écart des taux d'intérêt s'est considérablement élargi en 1978, par rapport à 1977. Ce fait est en grande partie attribuable à un accroissement de l'intérêt reçu sur les prêts hypothécaires comptabilisés selon la méthode de la comptabilité de caisse, du boni d'intérêt encaissé relativement aux remboursements anticipés et de l'élargissement appréciable de l'écart entre le coût des emprunts à court terme de la Fiducie et le taux préférentiel bancaire auquel sont liés les prêts hypothécaires à taux variable de la Fiducie. Bien que l'on note une augmentation des placements moyens, le ratio du passif moyen à l'avoir des détenteurs d'unités a accusé une baisse en 1978, en raison de la conversion en unités de fiducie du billet subordonné participant de 1972, représentant une somme de \$3,5 million.

Figure 2
Marge d'intérêt net au titre du pourcentage des placements moyens



Prêts hypothécaires destinés

à la mise en valeur
Des prêts à moyen terme seront con-
sentis pour aider à financer l'ac-
quisition de terrains en friche et le coût
de viabilisation des lots, lorsque la Fidu-
cie est persuadée que les lots peuvent
être mis en vente dans un court laps de
temps et qu'il existe des débouchés
pour le produit fini.

Prêts hypothécaires destinés

à la construction
De sa propre initiative et en collabora-
tion avec le Conseiller de la Fiducie, TD
Realty investissements participe activement
à l'octroi de prêts destinés à la cons-
truction relativement à divers types de
réalisations immobilières, y compris les
ensembles domiciliaires, commerciaux
et industriels.

Prêts de soutien

Ce mode de financement à moyen
terme vise les immeubles nouvellement
parachevés et il est conçu de manière à
laisser au promoteur le temps de louer
les locaux et de prendre les dispositions
nécessaires pour obtenir un prêt à long
terme fondé sur des valeurs économi-
ques. Les promoteurs sont souvent
impatients de "rentabiliser" leur place-
ment avant de chercher à contracter
une hypothèque et la Fiducie peut, à
l'aide des prêts destinés à la construc-
tion, jouer un rôle à la fois utile et imagi-
natif sur le plan financier.

Prêts de regroupement

La Fiducie est disposée à investir dans
des hypothèques intégrantes lorsque la
valeur de l'immeuble justifie l'octroi
d'un prêt supplémentaire assujéti à
une hypothèque antérieure et qu'il n'est
ni possible ni souhaitable de rembour-
ser la première charge hypothécaire. La
somme en capital du prêt de regroupe-

ment correspond au solde impayé de
l'hypothèque antérieure ainsi qu'au
montant du nouvel emprunt. Dans des
circonstances normales, il appartiен-
drait à la Fiducie d'assumer, en qualité
de titulaire de l'hypothèque intégrante,
la responsabilité du remboursement de
la charge antérieure.

Prêts hypothécaires de second rang

Tout comme pour ce qui est des hypo-
thèques intégrantes, la Fiducie est prête
à octroyer une hypothèque de second
rang lorsque la valeur de l'immeuble
justifie une charge hypothécaire sup-
plémentaire et qu'il n'est ni possible ni
souhaitable de rembourser la charge
antérieure.

Titres de participation dans
le secteur immobilier

La Fiducie cherche à investir, au moyen
de titres de participation, dans des
ensembles immobiliers jugés promet-
teurs sur le plan de la rentabilité. Elle
entend accorder une plus grande part
d'attention à ce secteur au cours du
prochain exercice.

Relativement aux trois derniers exerci-
ces, les engagements globaux de pla-
cements de la Fiducie au 31 décembre
étaient répartis comme suit:

Secteur	1978	1977	1976
Secteur commercial	42,9%	36,4%	40,6%
Terrains et mise en valeur	22,1	20,9	20,6
Secteur résidentiel	18,1	25,8	22,9
Secteur industriel	16,9	16,9	15,8
Titre de participation	—	—	,1

TDRI LIMITED

Colombie-	10,3	9,4	8,3
Québec	5,2	8,2	7,5
Provinces de	2,8	,3	,1
l'Atlantique	1,9	2,2	1,3
Saskatchewan	,6	1,8	1,9
Territoires du	,6	—	—
Nord-Ouest	—	—	,8
Etranger	—	—	—
Ontario	66,9%	70,1%	69,6%
Alberta	11,7	7,4	10,5
1978	1977	1976	

s'établissait comme suit:

Au 31 décembre des trois derniers
exercices, la répartition géographique
des placements globaux de la Fiducie

La Fiducie contacte des emprunts par
l'entremise de TDRI Limited (la "com-
pagnie"). Le titre de dette émis par la
compagnie est considéré comme un
placement en vertu de certaines lois
fédérales et provinciales, dont la Loi sur
les compagnies d'assurance canadien-
nes et britanniques, alors que des titres
directement émis par la Fiducie, comme
c'est le cas des unités de fiducie, ne
sont pas considérés comme tels.
L'accord de financement intervenu
entre la Fiducie et la compagnie prévoit
que les activités de la compagnie doi-
vent être limitées aux emprunts de
Fiducie lorsque cette dernière en expri-
mera le désir. Ces prêts complémentai-
res consentis par la compagnie à la
Fiducie sont assujettis à des conditions
sensiblement analogues à celles dont
sont assortis les emprunts contractés
par la compagnie.

GÉNÉRALITÉS

TD Realty Investments est une fiducie non constituée en société par actions qui a été créée en juin 1972. Il s'agit là de la première fiducie canadienne de placement immobilier (REIT). La Fiducie joue, au moyen d'un éventail de placements hypothécaires diversifiés, un rôle d'intermédiaire auprès des investisseurs en leur permettant de participer à un portefeuille de prêts hypothécaires et autres placements immobiliers gérés par des professionnels et doté d'un effet spéculatif accru.

La Fiducie s'est fixée comme objectif de constituer un portefeuille de placements hypothécaires et immobiliers à l'intention de ses détenteurs d'unités en vue de satisfaire à trois exigences fondamentales, à savoir

- 1) une garantie sûre
- 2) un taux de rendement satisfaisant
- 3) une plus-value de capital à long terme

LIGNE DE CONDUITE
EN MATIÈRE D'UNITÉS
DE FIDUCIE ET DE
RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les unités de fiducie achetées et vendues par l'entremise des négociants en valeurs de placement constituent des titres négociables aux bourses de Toronto, Montréal et Vancouver, tout comme s'il agissait d'actions de compagnie. En vertu de la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu, les unités sont admissibles au titre de placement, relativement aux régimes enregistrés d'épargne-retraite, aux fonds enregistrés de revenu de retraite, aux régimes de participation différée aux bénéfices et aux régimes enregistrés d'épargne-logement.

La Fiducie estime avoir géré ses affaires de manière à être reconnue comme une "fiducie d'investissement à participation unitaire" et une "fiducie de fonds mutuel", selon la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu. Ainsi, la Fiducie n'est pas imposée sur la partie de son revenu imposable versée ou à verser répartit la totalité de son bénéfice entre

les détenteurs d'unités, au moyen de versements trimestriels. Aux fins de l'impôt sur le revenu, les bénéfices versés en 1978 aux détenteurs d'unités représentaient un revenu d'intérêt et ne sont donc pas admissibles au crédit d'impôt pour dividende; ils donnent toutefois droit à l'exemption de \$1 000 concernant l'intérêt, les dividendes et les gains en capital.

GESTION

La Fiducie est gérée par un conseil de fiduciaires élus qui mettent en commun une vaste expérience des secteurs immobiliers et financiers, à tous les points de vue.

En matière de crédit et de placement, la Fiducie fait appel à son Conseiller, la Banque Toronto-Dominion, qui n'a cessé de jouer ce rôle depuis la création de la Fiducie. Le Conseiller met en outre à la disposition de la Fiducie le personnel de ses services de prêts hypothécaires, d'aménagements immobiliers et de crédit. Grâce au vaste réseau de succursales du Conseiller et aux multiples relations qu'il a su, au fil des années, établir avec les constructeurs et les promoteurs, la Fiducie est en mesure de profiter d'un grand nombre d'occasions de réaliser des placements avantageux. Au moment d'élaborer et de mettre en oeuvre sa ligne d'action en matière de gestion de capital, la Fiducie tire également parti des connaissances du Conseiller, en ce qui concerne le marché des capitaux.

PRATIQUES D'INVESTISSEMENT

Sous réserve des restrictions imposées par la Déclaration de fiducie et les règlements de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, les fiduciaires tiennent compte de l'évolution de la situation économique et d'autres facteurs connexes pour varier l'ensemble des échéances et des composantes du taux d'intérêt flottant, le genre, la répartition géographique et le montant des

prêts hypothécaires, des titres de participation dans l'immobilier ainsi que des autres placements. En raison des conditions du marché, la Fiducie se montre progressivement plus minutieuse dans le choix des prêts qu'elle consent et elle met surtout l'accent sur les engagements stipulant des taux d'intérêt flottants. La Fiducie est à même de réviser et de modifier, dans un avenir plus ou moins éloigné, sa ligne de conduite en matière d'investissement ainsi que les méthodes qu'elle utilise pour leur mise en oeuvre, au fur et à mesure que de nouveaux modes d'investissement verront le jour.

Voici les genres de prêts et de placements auxquels s'intéresse la Fiducie.

Hypothèques domiciliaires

La Fiducie estime que les hypothèques domiciliaires continueront d'occuper une place importante dans son portefeuille. Ces prêts peuvent être reliés à des hypothèques conventionnelles ou à des hypothèques régies par la L.N.H. et porter sur des habitations unifamiliales ou des maisons à logements multiples de tous genres. Jusqu'ici, les hypothèques domiciliaires portant sur des maisons unifamiliales ont été acquises en bloc du Conseiller.

Hypothèques portant sur des
immeubles de rapport

Des prêts ont été consentis pour permettre le financement d'une vaste gamme d'immeubles commerciaux et industriels, comme des centres commerciaux, des édifices à bureau, des entrepôts, des usines, des tours d'habitation et des hôtels. Ces placements sont garantis par des hypothèques de premier rang et le prêt ne doit normalement pas dépasser 75% de la valeur de l'immeuble. Toutefois, les possibilités de consentir un prêt plus élevé seront étudiées lorsque l'excédent de ce ratio est assuré, que la solvabilité des parties en cause ne fait aucun doute ou que l'immeuble lui-même présente des caractéristiques exceptionnelles susceptibles d'accroître sa valeur à longue échéance.

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Nous sommes fiers de vous faire part des résultats de la Fiducie qui se sont révélés excellents au cours de l'exercice 1978. En effet, les bénéfices à répartir se sont élevés à \$7,7 millions, soit \$2,95 par unité de fiducie; il s'agit là d'un chiffre sans précédent dans toute l'histoire de la Fiducie. Cette répartition correspond à une augmentation de 9 pour cent en regard du seuil atteint en 1977 et elle est surtout attribuable à l'élargissement des marges d'intérêt. De plus, les prêts hypothécaires moyens en cours ont connu une augmentation pratiquement nulle pendant que l'intérêt sur les prêts hypothécaires comptabilisés selon la méthode de la comptabilité de caisse demeurerait relativement stable.

Au 31 décembre 1978, les placements capitalisés s'établissaient à \$213 millions, marquant ainsi une hausse de 11,5 pour cent par rapport à la fin de l'exercice précédent. La partie non déboursée et la partie déboursée totalisaient \$260 millions, ce qui représente une augmentation de 8 pour cent en comparaison de l'exercice précédent. Il importe de faire remarquer que la Fiducie a enregistré ces deux chiffres records en dépit de remboursements et de paiements par anticipation qui ont atteint \$93 millions au cours de l'exercice. En raison du nombre élevé de remboursements imprévus, la Fiducie n'a malheureusement pu réaliser l'objectif d'accroissement de son portefeuille qui était de \$50 millions. Nous n'entrevoions toutefois pas le même roulement de prêts hypothécaires en 1979; nous cherchons plutôt à accroître de \$30 millions ou davantage le fonds de capital de la Fiducie.

Il y a deux ans, nous informions les détenteurs d'unités qu'un groupe avait contracté un emprunt de \$6 millions,

moyennant une garantie excédentaire en grande partie constituée par un terrain en friche situé dans la région de Montréal, et que les emprunteurs n'étaient pas en mesure de respecter leurs engagements en matière d'intérêt. Nous sommes heureux de vous apprendre que la situation des prêts hypothécaires dont l'intérêt n'est plus courus'est largement améliorée au cours de l'exercice écoulé. Des remboursements de capital de \$1,9 million ont été effectués et, vers le second semestre de l'exercice, les emprunteurs ont commencé à payer l'intérêt de façon régulière. La Fiducie détient actuellement une garantie relativement à d'autres éléments d'actif qui, à notre avis, couvrent de façon appropriée le capital impayé et les intérêts non versés. Les emprunteurs examinent sérieusement l'opportunité d'alléger les éléments d'actif en question en vue de réduire leurs emprunts au cours de l'exercice. Dans l'intervalle, le compte fait l'objet d'un rigoureux contrôle.

La Fiducie a toujours eu pour pratique de consacrer au-delà de 50 pour cent de son portefeuille de placements à des hypothèques à taux variable, et elle entend continuer dans cette même veine. Pour favoriser un accroissement des prêts hypothécaires à taux fixe, la Fiducie a émis pour la première fois des billets prioritaires à moyen terme ayant un taux fixe et dont les échéances varient jusqu'à cinq ans. Nous comptons émettre de temps à autre de nouveaux billets à moyen terme, lorsque les taux d'intérêt et les modalités seront jugés appropriés et compatibles avec les placements à taux fixe.

Les perspectives pour 1979 sont celles que peu d'intérêt nettement plus élevés et

d'un rétrécissement des marges d'intérêt. Néanmoins, le vaste réseau de succursales du Conseiller, la Banque Toronto-Dominion, constitue une source abondante où la Fiducie puise constamment de nouvelles activités. Nous misons donc sur cette source et sur les efforts de commercialisation de notre personnel de gestion de portefeuille, avec le ferme espoir d'accroître les placements capitalisés au cours de l'exercice et d'obtenir une fois de plus des bénéfices pleinement satisfaisants. Comme par le passé, la Fiducie continue d'adapter ses lignes d'action en matière de prêt à l'évolution du marché afin de tirer parti au maximum des occasions de placements sans, pour autant, nuire à la qualité de son portefeuille de prêts hypothécaires.

Dans le courant de l'exercice, M. Gordon E. Arnell d'Edmonton, vice-président exécutif de l'Oxford Development Group Ltd., est devenu fiduciaire et nous lui souhaitons la plus cordiale des bienvenues. Nous sommes persuadés qu'à l'instar de ses pairs il saura dispenser de sages conseils. Aussi, je profite de l'occasion pour remercier personnellement tous les fiduciaires de leur aide soutenue. Quant au personnel du Conseiller dont les fonctions quotidiennes sont reliées de près ou de loin aux activités de la Fiducie, je tiens à leur exprimer ma reconnaissance et je les invite à conjuguer leurs efforts aux nôtres pour que, tous ensemble, nous donnions à la Fiducie un nouvel essor.

William C. Poole,

président et directeur général

le 12 février 1979

POINTS SAILLANTS des exercices terminés le 31 décembre

De l'exercice		
	1978	1977
Bénéfices à répartir	\$ 7 699 000	\$ 6 694 000
Nombre moyen d'unités en circulation . . .	2 600 529	2 470 719
Par unité de fiduciaire:		
Bénéfice net,		
compte tenu des affectations.	\$2.96	\$2.71
Bénéfices répartis	\$2.95	\$2.70
Rendement de l'avoir des		
détenteurs d'unités	12,6%	11,4%

À la fin de l'exercice

Engagements de placements:		
Capitalisés.	\$212 986 000	\$191 100 000
Non capitalisés	47 399 000	49 993 000
Total	\$260 385 000	\$241 093 000

Cours du marché* des unités et bénéfices répartis et versés

Cours des unités		
	le plus élevé	le plus bas
1978		
Troisième trimestre terminé		
le 31 décembre**	\$27	\$24½
le 30 septembre.	27½	26
le 30 juin	27¼	25¼
le 31 mars	26%	24½
1977		
le 31 décembre**	\$25½	\$23½
le 30 septembre.	24%	23%
le 30 juin	25	21%
le 31 mars	26%	24½
Bénéfices répartis et versés		
le 31 décembre	\$2.70	\$2.70
le 30 septembre	.72	.70
le 30 juin	.70	.68
le 31 mars	.63	.63

* Cours du marché à la Bourse de Toronto.

** Bénéfices répartis et versés en janvier aux détenteurs d'unités inscrits le 31 décembre.

L'assemblée annuelle des détenteurs d'unités
aura lieu le mercredi 18 avril 1979, à 11 h,
dans le salon Confederation de l'hôtel Royal York, à Toronto.

DIRIGEANTS *

Robert W. Korthals, président du conseil
William C. Poole, président et directeur général
Mervyn L. Wales, directeur principal
Martin J. Kahu, directeur principal
Arch J. H. McLean, superviseur principal
Norman R. Roth, trésorier
Harold J. Keller, contrôleur
R. V. Peter Eagan, secrétaire

**PERSONNEL DE GESTION
DU PORTEFEUILLE ***

Frances-Marie L. Almeida
Ross F. J. Armstrong
William M. Greenwood
Ronan J. Grogan
Martin J. Kahu
Arch J. H. McLean
David T. McMahon
Louis J. Puppi
Mervyn L. Wales
* Au 19 janvier 1979

Adresse postale
TD Realty Investments
C.P. 143
Centre Toronto-Dominion
Toronto (Ontario)
MSK 1H1
Titres cotés
Bourse de Montréal
Bourse de Toronto
Bourse de Vancouver
**Agent comptable des registres
et des transferts d'unités**
Canada Permanent Trust Company
Toronto (Ontario)
Vérificateurs
Deloitte Haskins & Sells
Toronto (Ontario)

FIDUCIAIRES *

Gordon E. Arnell, Edmonton,
vice-président exécutif,
Oxford Development Group Ltd.
H. Clark Bentall, Vancouver,
président et chef de la direction,
The Dominion Construction
Company Limited
William D. Clarkson, Toronto,
directeur général adjoint,
Service des prêts hypothécaires,
Banque Toronto-Dominion
Philip H. Davies, Toronto,
président et chef de l'exploitation,
G & B Automated Equipment Limited
Gordon C. Gray, Toronto,
président et chef de la direction,
A. E. LePage Limited

G. E. W. (Ted) Hemmans, Toronto,
retraité; jusqu'au 1^{er} juillet 1977,
président et directeur général,
TD Realty Investments
Alan B. Hockin, Toronto,
vice-président exécutif, Placements,
Banque Toronto-Dominion
Frederick A. M. Huycke, c.r., Toronto,
associé, Osler, Hoskin & Harcourt,
avocats
C. Patrick Keeley, Toronto,
retraité; jusqu'au 31 décembre 1973,
vice-président du conseil,
McLeod Young Weir Limited
Robert W. Korthals, Toronto,
président du conseil, TD Realty Investments;
vice-président exécutif et
directeur général en chef
Banque Toronto-Dominion
André Marcil, Montréal,
président et chef de la direction,
Banque d'Épargne de la Cité et
du District de Montréal
H. Keith Morley, Toronto,
président du conseil et chef de la direction,
Costain Limited

W. C. Poole, Toronto,
président et directeur général,
TD Realty Investments;
vice-président,
Banque Toronto-Dominion
David A. B. Steel, Toronto,
associé, Borden & Elliot,
avocats
Neil R. Wood, Toronto,
président, The Cadillac Fairview
Corporation Limited

TD REALTY INVESTMENTS Rapport Annuel 1978

